



**COMUNE DI SAN PIETRO IN GU**  
Provincia di Padova

**P.I.**

Elaborato

**F**

**01**

Scala

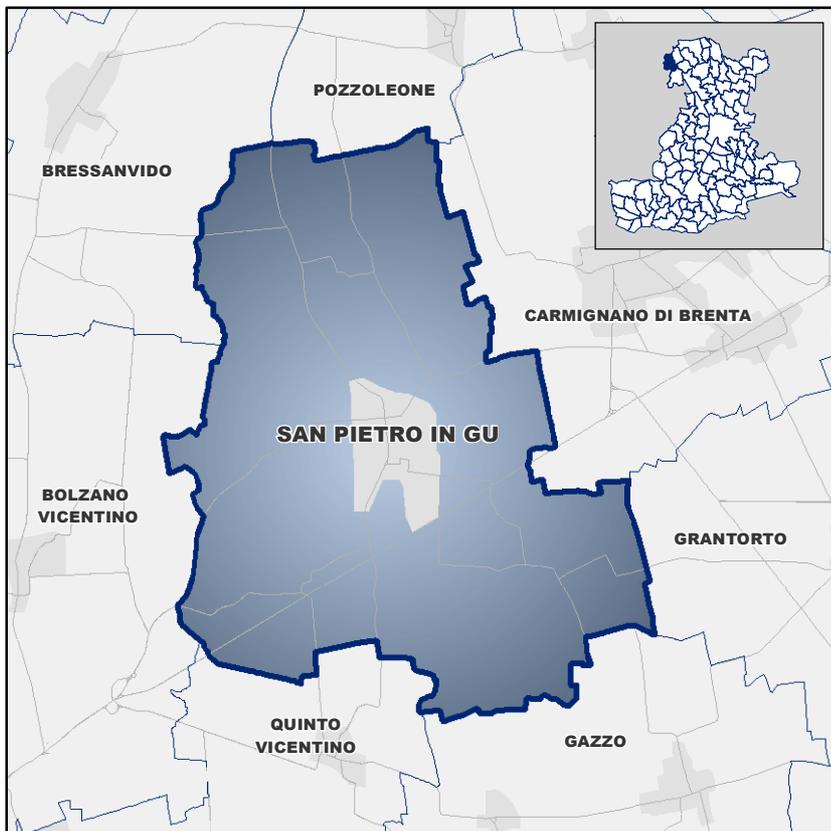
## **NORME TECNICHE OPERATIVE**

**PRIMO P.I.**

**P  
I  
N  
T  
E  
R  
V  
E  
N  
T  
I  
  
A  
N  
O**



**San Pietro in Gu**



**Ufficio Tecnico Comunale**

Responsabile Servizio Urbanistica  
e Lavori Pubblici:

Dott. Geom. FRANCO Alberto  
Dott. Urb. BELTRAME Emiliano  
Geom. ROSSI Giovanni (R.U.P.)

*Attività tecnico-specialistica e di supporto*

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Ghinello Giancarlo  
(comp. adeg. L.R. 14/2017)  
Dott. For. Allibardi Andrea  
(comp. amb./paesagg. – sostenibilità)  
Dott. Geol. Stella Alberto  
(comp. geologica)  
Dott. Geol. Dacome Alberto  
(comp. idraulica)

Sindaco:

Dott. POLATI Paolo

Segretario comunale:

Dott. BRUNO Manuel

*Estremi di adozione:* D.C.C. n. .... del .....

*Estremi di approvazione:* D.C.C. n. .... del .....

**Agosto 2023**

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
Articolo 1 CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	4
Articolo 2 ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	4
Articolo 3 EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	5
Articolo 4 PREVALENZA TRA CONTENUTI .....	5
Articolo 5 RAPPORTO TRA P.A.T. E P.I. ....	5
Articolo 6 DESTINAZIONI D'USO E FABBISOGNO DI STANDARD.....	6
Articolo 7 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	8
Articolo 8 CREDITI EDILIZI (CE) E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER).....	9
Articolo 9 OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO.....	10
Articolo 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	11
Articolo 11 ACCORDI DI PROGRAMMA.....	12
Articolo 12 COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	12
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b> .....	12
Articolo 13 MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	12
Articolo 14 STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	12
Articolo 15 INTERVENTO DIRETTO .....	13
<b>TITOLO III – DISCIPLINA E METODI DI MISURAZIONE</b> .....	13
Articolo 16 PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE .....	13
Articolo 17 DISTANZE .....	13
Articolo 18 RECUPERO DEI SOTTOTETTI .....	14
<b>TITOLO IV – VINCOLI, AZIONI STRATEGICHE, VALORI E TUTELE CULTURALI, INVARIANTI, FRAGILITA'</b> 14	
<b>CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</b> .....	14
Articolo 19 VINCOLO MONUMENTALE .....	14
Articolo 20 VINCOLO SISMICO .....	14
Articolo 21 VINCOLO PAESAGGISTICO – CORSI D'ACQUA (art. 142, lett. c, D. Lgs. n. 42/2004) .....	14
Articolo 22 VINCOLO PAESAGGISTICO – ZONE BOSCADE (art. 142, lett. g, D. Lgs. n. 42/2004).....	15
Articolo 23 VINCOLO PAESAGGISTICO – USI CIVICI (art. 142, lett. h, D. Lgs. n. 42/2004) .....	15
Articolo 24 BIODIVERSITA' – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA.....	15
Articolo 25 STRADE DI INTERESSE STORICO .....	15
Articolo 26 AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA .....	15
Articolo 27 CENTRI STORICI.....	17
Articolo 28 ZONE MILITARI.....	17
Articolo 29 CIMITERI.....	17
Articolo 30 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI .....	18
Articolo 31 GASDOTTI.....	19
Articolo 32 ELETTRODOTTI .....	19
Articolo 33 POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILI – RISORGIVE .....	19
Articolo 34 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	22
Articolo 35 VIABILITA' .....	22
Articolo 36 FERROVIA.....	23
Articolo 37 IDROGRAFIA.....	24
Articolo 38 LIMITE CENTRI ABITATI.....	25
Articolo 39 VINCOLI SPECIFICI .....	25
<b>CAPO II – AZIONI STRATEGICHE</b> .....	26
Articolo 40 OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO .....	27
Articolo 41 LIMITI FISICI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE.....	27
Articolo 42 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA .....	28
Articolo 43 INFRASTRUTTURE DI MAGGIOR RILEVANZA E DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE .....	28
Articolo 44 BARRIERE INFRASTRUTTURALI E NATURALI .....	29
<b>CAPO III – TUTELE</b> .....	30

Articolo 45	VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE.....	30
Articolo 46	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE.....	31
Articolo 47	PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE.....	33
Articolo 48	CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI.....	33
Articolo 49	CONI VISUALI, QUINTE E PANORAMI.....	34
Articolo 50	AREE A VERDE PRIVATO ED ATTREZZATE PER IL TEMPO LIBERO.....	34
Articolo 51	CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	35
Articolo 52	NORMATIVA AMBIENTALE.....	35
CAPO IV – INVARIANTI, FRAGILITA'.....		37
Articolo 53	INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA.....	37
Articolo 54	INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA.....	37
Articolo 55	INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE.....	37
Articolo 56	INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE.....	37
Articolo 57	INVARIANTI DI NATURA AGRICOLO-PRODUTTIVA.....	38
Articolo 58	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA: IDONEITA' ALLA TRASFORMAZIONE EDIFICATORIA.....	38
Articolo 59	AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO – RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....	40
Articolo 60	ZONE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.R. 11/2004.....	42
TITOLO V – DISCIPLINA DEL SUOLO.....		43
CAPO I – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.....		43
Articolo 61	CONSUMO DI SUOLO.....	43
CAPO II – LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....		43
Articolo 62	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	43
Articolo 63	TIPOLOGIE EDILIZIE.....	44
CAPO III –SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE.....		45
Articolo 64	Z.T.O. "A".....	45
Articolo 65	COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO.....	46
Articolo 66	INTERVENTI SULL'ESISTENTE.....	48
Articolo 67	Z.T.O. "B".....	50
Articolo 68	Z.T.O. "C1".....	51
Articolo 69	NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO.....	52
Articolo 70	Z.T.O. "C2".....	55
CAPO IV – SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE.....		60
Articolo 71	Z.T.O. "D1".....	60
Articolo 72	Z.T.O. "D2".....	61
Articolo 73	Z.T.O. "D3".....	62
Articolo 74	Z.T.O. "D4".....	63
Articolo 75	Z.T.O. "D5".....	64
Articolo 76	ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA.....	65
CAPO V – SISTEMA AGRICOLO.....		66
Articolo 77	Z.T.O. "E AGRICOLA".....	66
Articolo 78	LE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE.....	67
Articolo 79	CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	71
Articolo 80	ANNESI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.....	72
CAPO VI – SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI.....		72
ARTICOLO 81	Z.T.O. "F1 AREE PER L'ISTRUZIONE".....	72
ARTICOLO 82	Z.T.O. "F2 AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE".....	73
ARTICOLO 83	Z.T.O. "F3 AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT".....	73
ARTICOLO 84	Z.T.O. "F4 AREE PER PARCHEGGI".....	73
TITOLO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI.....		73
ARTICOLO 85	EDIFICI CONDONATI.....	73
ARTICOLO 86	VALIDITA' DEI P.U.A APPROVATI NEL PREVIGENTE STRUMENTO URBANISTICO.....	73
ARTICOLO 87	MODIFICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	74

<b>ARTICOLO 88</b>	<b>NORME DI SALVAGUARDIA</b> .....	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 89</b>	<b>NORME ABROGATE</b> .....	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 90</b>	<b>MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIAZIONI LEGISLATIVE</b> .....	<b>74</b>
<b>ARTICOLO 91</b>	<b>RINVIO FINALE</b> .....	<b>74</b>

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 1 CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune S. Pietro in Gu si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) - approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3592 in data 22.11.2005 e nel Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., secondo il disposto dell'art. 12 della L.R. 11/2004, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
4. I contenuti del P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T. sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, sono definiti all'articolo 17 della LR.11/2004.

### **Articolo 2 ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il Piano degli Interventi del Comune di S. Pietro in Gu è formato dai seguenti elaborati seguenti elaborati:

- Ortofoto digitale:
    - Ortofoto digitale a colori AGEA 2018 – Parte Nord (1:5.000)
    - Ortofoto digitale a colori AGEA 2018 – Parte Sud (1:5.000)
  - Tavole 5.000:
    - C.01 – Intero territorio comunale – Parte Nord (1:5.000)
    - C.02 – Intero territorio comunale – Parte Sud (1:5.000)
  - Tavole 2.000:
    - D.01 – Zone significative – San Pietro in Gu Nord (1:2.000)
    - D.02 – Zone significative – San Pietro in Gu Sud (1:2.000)
    - D.03 – Zone significative – Le Barche (1:2.000)
    - D.04 – Zone significative – Armendola (1:2.000)
  - Schede:
    - D.02 01 – Schede A: edifici di interesse nei Centri Storici
    - D.02 02 – Schede B: edifici di interesse storico in zona agricola
    - D.02 03 – Schede C: edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
    - D.02 04 – Schede D: attività produttive in zona impropria (ex L.R. n. 11/1987 e s.m.i.)
  - Tavole vincoli e tutele:
    - E.01 – Carta dei Vincoli, valori e zone di tutela
    - E.01b – Carta della criticità idraulica
    - E.02 – Carta delle Invarianti e delle fragilità
    - E.03 – Carta dei Sottoservizi
    - E.04 – Carta della Rete ecologica
    - E.05 – Carta degli Elementi del Paesaggio Agrario e dell'Integrità del Territorio
  - Norme tecniche:
    - F.01 – Norme Tecniche Operative
  - Elaborati tecnici:
    - F.02 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
    - F.03 – Registro dei Crediti Edilizi (RECRED)
    - F.04 – Registro Fondiario e della Produzione Volumetrica
    - F.05 – Schede-Norma (tipo)
    - F.06 – Registro delle Varianti
    - F.07 – Nuclei Residenziali in Ambiti Agricolo – N.R.A.
    - F.08 – Registro consumo suolo (in applicazione di quanto disposto da L.R. n. 14/2017)
- R.E.C.:

- F.09 – Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)
- Verifica del dimensionamento:
  - G.01 – Verifica del dimensionamento (parametri dimensionali dei tessuti insediativi omogenei).

### **Articolo 3 EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere,
3. Secondo quanto previsto dell'articolo 18, c. 7 della LR. 11/2004, così come modificato dall'art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.
4. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 7 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004 e s.m.i.
5. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero alle trasformazioni d'uso degli edifici non più funzionali disciplinati dalle schede tecniche puntuali previste dal presente P.I. dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.
6. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

### **Articolo 4 PREVALENZA TRA CONTENUTI**

1. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle presenti N.T.O. e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.
2. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo del Repertorio normativo e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel Repertorio normativo.
3. Nel caso di contrasto di previsioni tra elaborati grafici prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (scala 1:2.000 su 1:5.000).

### **Articolo 5 RAPPORTO TRA P.A.T. E P.I.**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, c. 3, della LR. 11/2004 e s.m.i., il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal Piano di Assetto del Territorio, nonché il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
  - per consentire lo spostamento di volumi tra differenti Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del Piano di Assetto del Territorio, nell'ordine massimo del 10% del volume attribuito a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) dal dimensionamento del P.A.T.;
  - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia subordinata dalle norme all'approvazione di una Variante di adeguamento e sempre che la Variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal Piano di Assetto del Territorio ed il raggiungimento degli

- obiettivi di sostenibilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal D. P. R. 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla L. R. 7 novembre 2003, n. 27 - "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche", sempre che la Variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal Piano di Assetto del Territorio ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

## **Articolo 6 DESTINAZIONI D'USO E FABBISOGNO DI STANDARD**

- Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali è o può essere adibito un edificio o un'area.
- Per quanto attiene agli immobili esistenti la destinazione d'uso risulta dai titoli abilitativi.
- La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'art. 9.bis, co. 1.bis del D.P.R. 380/2001.
- Il presente P.I. articola per ogni Z.T.O. le destinazioni d'uso ammesse.
- L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, totalmente o in parte, la destinazione dell'edificio e/o delle aree pertinenziali.
  - Ogni mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere, che riguardi almeno il 50% della superficie utile di calpestio di ogni singola unità immobiliare, costituisce variazione essenziale dell'unità edilizia.
  - I cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che:
    - la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle consentite dalla N.T.O. relativa alla zona omogenea dove ricade l'immobile interessato dal cambio d'uso, nonché tra quelle disciplinate dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle regionali;
    - l'immobile, valutato con la nuova destinazione d'uso, presenti i parametri igienico-sanitari (altezze, superfici, rapporti di illuminazione, ecc.) prescritti dalle norme vigenti in materia, ivi comprese quelle del Regolamento Edilizio;
    - l'immobile risulti dotato delle superfici minime prescritte a parcheggio ed a servizi (verde, ecc.), nelle misure stabilite dalle Norme Tecniche Operative e dalle norme vigenti in materia; è fatta salva la possibilità di richiedere la monetizzazione degli standard;
    - siano rispettate le normative e le disposizioni riferite al settore dell'attività che si intende insediare (sicurezza degli impianti, prevenzione degli incendi, superamento delle barriere architettoniche, ambiente ed inquinamento, ecc.);
    - sia corrisposta al Comune la differenza del contributo di costruzione, calcolata tra il nuovo uso e quello precedente; in caso di differenza negativa, non è ammessa restituzione a favore dell'avente titolo sull'immobile interessato dal cambio d'uso.
  - Le condizioni di cui sopra devono legittimamente sussistere al momento della efficacia del titolo abilitativo.
- Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento di trasformazione urbanistica, a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e secondo le quantità espresse successivamente.

<b>STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	
<b>Art. 31, c. 3a, L.R. 11/2004 / suddivisione:</b>	<b>30 m<sup>2</sup>/ab. (*)</b>
F1 (istruzione)	4,5 m <sup>2</sup> /ab.
F2 (interesse comune)	4,5 m <sup>2</sup> /ab.
F4 (parcheggi)	5,5 m <sup>2</sup> /ab.
(*) Dotazioni aggiuntive di aree per servizi, ai sensi dell'art 32, c. 4, L.R. 11/2004, nel caso di P.U.A. con dest. residenziale / turistico-ricettiva / direzionale con dimensioni superiori a 30.000 m <sup>2</sup> o 50.000 m <sup>3</sup> : 10 mq/ab	

<b>STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE</b>	
<b>Articolo 31, c. 3b, L.R. 11/2004</b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superf. zone</b>
F3 (verde pubblico)	20%
F4 (parcheggi)	80%

<b>STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONE COMMERCIO/DIREZIONALE</b>	
<b>Articolo 31, c. 3c, L.R. 11/2004</b>	<b>100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di s.l.p.</b>
F4 (parcheggi)	100%
I parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano	

<b>STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA</b>	
<b>Articolo 31, c. 3d, L.R. 11/2004</b>	<b>15 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup></b>
F3 (verde pubblico)	40 %
F4 (parcheggi)	60 %
<b>Articolo 31, c. 3d, L.R. 11/2004 (insediamenti all'aperto)</b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>3</sup></b>
F3 (verde pubblico)	30 %
F4 (parcheggi)	70 %

L'Amministrazione potrà definire percentuali di incidenza diverse relative al "verde pubblico" ed ai "parcheggi", rispetto a quelle sopra indicate, motivandone la scelta.

7. Ai sensi dell'art. 2 della L. 24/03/89 n. 122, nel caso d'intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

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

- soggetti a P.U.A.;
- oggetto di A.P.P. ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004 e s.m.i.;
- oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.

9. Il reperimento di spazi pubblici può essere monetizzato – secondo quanto disposto dall'apposita delibera di Giunta Comunale vigente – nel caso di dimostrata impossibilità dello stesso o l'inopportunità nel caso di dotazioni sovradimensionate nelle aree interessate o contermini. In ogni caso la monetizzazione sarà possibile nei seguenti casi:

- interventi edilizi diretti (IED);
- dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede norma;
- laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

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

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

10. Le quantità di standards di cui ai commi precedenti sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando le reali necessità territoriali, le dimensioni degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale di S. Pietro in Gu può prevedere ulteriori superfici a standard primari, assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie

di attrezzature per migliorare la qualità degli spazi urbani, così da realizzare servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.

## **Articolo 7 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004) indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. La perequazione urbanistica si applica di norma alle sole aree destinate a trasformazione urbanistica, ovvero alle aree che nel Piano sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale, morfologico o edilizio sulla base di rinnovate indicazioni normative e progettuali.

3. Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:

- aree di trasformazione e riqualificazione caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente, ovvero da trasformazioni del disegno stesso; questa tipologia di aree è rappresentata, ad esempio, dalle aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;
- aree a servizi non attuate, ovvero le aree che il piano indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- aree che da agricole divengono urbane, poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

In questa prospettiva, le aree del centro edificato, il tessuto consolidato e le aree confermate alla funzione agricola non sono, di norma, oggetto di trasformazione e sviluppo urbanistico e quindi non sono destinate a divenire ambiti di applicazione della perequazione urbanistica; unica eccezione è rappresentata da eventuali aree di completamento nelle quali trasformazioni di rilievo (cambi d'uso estesi, vuoti urbani da saturare, ambiti nei quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, ecc.) possono essere subordinate – in relazione alla scala degli interventi – ad una consistente integrazione o al rinnovo delle opere di urbanizzazione.

4. Nel P.I. vengono individuate le aree destinate alla trasformazione urbanistica di cui si valutano le caratteristiche giuridiche, ovvero i vincoli e le funzioni previste dallo strumento urbanistico vigente, nonché fattuali, ossia le qualità intrinseche di un'area. Sulla base di tale ricognizione il P.I. può individuare gli ambiti di applicazione, le scelte circa il carico urbanistico e lo sviluppo urbanistico delle aree e dei contenuti qualitativi / quantitativi delle dotazioni territoriali che si intendono promuovere con riferimento al principio perequativo.

5. Ad ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati, sia a quelle ad usi pubblici; i suoli soggetti a perequazione sono quindi suddivisi in comparti, al cui interno i proprietari si dovranno accordare per attuare le previsioni del piano; la fase di sviluppo dei comparti è demandata alla pianificazione attuativa che dettaglia e specifica i contenuti della pianificazione di carattere generale.

6. In base al principio perequativo, i proprietari dei suoli destinati alle dotazioni territoriali ed infrastrutture pubbliche sono titolari di diritti edificatori che possono essere impiegati sulle aree predisposte dal P.I. a tale scopo; i proprietari dei suoli destinati all'edificazione privata impiegano la capacità edificatoria sulle aree di loro proprietà e "ospitano" i diritti di eventuali altri proprietari; la condizione necessaria per l'attuazione dei comparti è rappresentata dall'accordo con la proprietà circa la cessione gratuita delle dotazioni territoriali previste dallo strumento urbanistico.

7. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

8. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

9. Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione di cui alle presenti norme.

10. Considerando che la disciplina perequativa si regge su due pilastri fondamentali:

1. da un lato, la potestà conformativa del territori di cui l'Amministrazione pubblica è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione;
2. dall'altro la possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico;

L'Amministrazione pubblica può procedere dapprima all'assegnazione a ciascuna zona di un proprio indice di edificabilità, poi ponendo le basi per possibili incrementi futuri della cubatura edificabile, predisponendo – tramite il P.I. – i meccanismi con i quali questa potrà essere riconosciuta ai vari suoli in ragione della loro zonizzazione e tipologia, lasciando ai proprietari interessati la facoltà o meno dei relativi incentivi.

11. Nel caso di un comparto perequativo, quindi, la richiesta da parte dell'Amministrazione di maggiori prestazioni ai privati oltre la cessione delle aree per standard e la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, è possibile solo trovando un accordo con il consorzio dei proprietari.

12. In merito a “provvedimenti attributivi di vantaggi economici”, tenuto conto che:

- la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione ed alla pubblicazione da parte delle amministrazioni precedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi;
- l'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui sopra deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi;

quando l'Amministrazione precedente decide di innescare i meccanismi negoziali, nel rispetto della legislazione sovraordinata, risulta essere necessario che essa predetermini e pubblichi i criteri e le modalità cui dovrà attenersi per “assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”, quindi le condizioni urbanistiche, non solo per la definizione dei contenuti dell'accordo, ma anche per il rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati.

A tale proposito si richiama espressamente quanto previsto dalla D.C.C. n. 16 del 12.11.2013 (Approvazione criteri e modalità attinenti ai meccanismi negoziali riguardanti gli accordi tra soggetti pubblici e privati attributivi di vantaggi economici), nonché dalla D.C.C. n. 48 del 22.12.2021 (approvazione delle “Linee Guida sul calcolo e la ripartizione del plusvalore nell'ambito di applicazione del contributo straordinario, degli accordi pubblico-privati, accordi di programma e dello Sportello Unico Attività Produttive”).

13. Ai fini del presente articolo in merito alla regolamentazione trova applicazione quanto specificatamente dettato dall'art. 82 delle N.T. del P.A.T., nonché quanto dettato dal “Prontuario operativo per l'attuazione degli ambiti preferenziali di sviluppo” di cui all'“ALLEGATO E” alla RELAZIONE del P.A.T..

## **Articolo 8 CREDITI EDILIZI (CE) E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)**

1. Per le definizioni di Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) si fa riferimento alla legislazione regionale vigente in materia, con particolare riferimento, rispettivamente, alla L.R. n.11/2004, artt. 36 e 37 ed alla L.R. n.14/20019, art. 4.

2. Il riconoscimento del CE o del CER avviene su richiesta del soggetto avente titolo a seguito della demolizione di manufatti legittimi presenti sul territorio comunale, ovvero alla attuazione di determinati interventi che prevedono il riconoscimento di C.E. quale incentivo agli stessi, secondo la disciplina del P.I., con riferimento a:

- a. La demolizione del patrimonio edilizio esistente incongruo come individuato negli elaborati grafici del P.I. (e previo accoglimento di specifica manifestazione di interesse all'avviso pubblico specifico), nonché la rinaturalizzazione del suolo attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ai sensi della L.R. n.14/2019, determinano un credito edilizio.

Sono assoggettate a vincolo di non edificazione le aree oggetto di ripristino del suolo naturale o seminaturale, che a seguito della demolizione di opere incongrue sulle stesse insistenti, generano un credito edilizio il cui atterraggio è previsto interamente in aree diverse.

- b. La demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado o di manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, con contestuale ripristino del suolo naturale o seminaturale.

3. La demolizione dei manufatti e delle opere incongrue costituisce CER nel caso l'intervento preveda la rinaturalizzazione del suolo attraverso la demolizione di manufatti incongrui, nonché di opere ed edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità; diversamente costituisce CE.

4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e sono liberamente commerciabili.

5. Per l'attuazione operativa delle disposizioni di cui al presente articolo il P.I. fa rinvio alla regolamentazione comunale (criteri e linee guida) di disciplina del credito edilizio.

#### *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)*

6. Ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, pubblico e liberamente consultabile.

7. Il registro è costituito da un database elettronico, tenuto e custodito dal Responsabile dei servizi informatici. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio edilizia privata.

8. Il Registro contempla una apposita Sezione riservata ai Crediti da Rinaturalizzazione.

9. L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune di San Pietro in Gu.

10. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi è composto dai seguenti contenuti minimi:

- a. i dati anagrafici del/i titolare/i del credito;
- b. la quantificazione volumetrica del credito con l'eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
- c. gli estremi della pratica edilizia, o del procedimento, in base alla quale il credito è stato generato;
- d. l'identificativo catastale del bene immobile "originario" qualora il credito edilizio abbia origine dal patrimonio esistente (ad esempio demolizione di opere incongrue, cessione di aree all'Amministrazione Comunale);
- e. l'eventuale cessione a terzi del credito, ove vengano indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario e gli estremi di trascrizione dell'atto di cessione.

### **Articolo 9 OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO**

1. Il P.I., in coerenza con il P.A.T., individua specificatamente come opere incongrue alcune attività produttive consolidate ubicate in zona impropria, in quanto incidenti negativamente sul valore paesaggistico, architettonico e ambientale dei luoghi di appartenenza in funzione delle specifiche utilizzazioni in atto, nonché gli elementi di degrado, ossia costruzioni o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi. Definisce gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, ponendosi obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare anche attraverso la loro eliminazione, trasformazione o trasferimento.

2. A norma dell'Art. 36 della L.R. n. 11/2004 l'eliminazione delle opere incongrue, mediante trasformazione o trasferimento o conseguente ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

3. Il P.I. recepisce ed integra la ricognizione delle opere incongrue e delle costruzioni, o interventi di trasformazione del territorio, che ledono il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi (elementi di degrado), fissando apposita disciplina secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme e nel rispetto delle seguenti direttive:

a) per le opere incongrue:

- l'eliminazione con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., esercitabile anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni del P.A.T.;
- l'eliminazione con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo prevalentemente esistente, o secondo previsioni del P.A.T. per lo stesso ambito, sono disciplinate dal P.I. in modo puntuale e sono assoggettate a convenzione;

b) per gli elementi di degrado (individuati dal P.A.T. e confermati dal P.I.):

- riqualificazione e possibile riconversione dei siti (Ex Cartiera Cariolaro – Ex discarica di Via Formigaro) secondo programmazione comunale, sulla base di studi di fattibilità all'uopo predisposti, descrittivi del contesto territoriale di appartenenza, quindi esplicativi delle indicazioni progettuali di massima;
  - ai fini propositivi e attuativi trovano applicazione gli accordi procedurali di natura pubblico-privato statuiti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, secondo modalità e criteri fissati dal Comune (a tale proposito si richiama espressamente quanto previsto dalla D.C.C. n. 16 del 12.11.2013 e successiva D.C.C. n. 48 del 22.12.2021).
4. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico-sanitari e di sicurezza imposti dalla normativa.
5. Tutti gli interventi relativi agli "elementi di degrado", una volta definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli stessi, dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità V.A.S..
6. In coerenza con gli obiettivi e finalità delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione, di cui all'art. 3 della L.R. n. 14/2017, relativamente alle "azioni" di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, in merito alle opere incongrue o elementi di degrado, agli ambiti urbani degradati, nonché agli ambiti urbani di rigenerazione, viene richiamato espressamente quanto specificatamente dettato dall'art. 12.6 delle N.T. del P.A.T..

#### **Articolo 10 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Comune può concludere accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico (ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004), aventi per oggetto previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica (nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi).
2. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e seguenti, della L. n. 241/1990 e successive modificazioni.
3. La conclusione dell'accordo pubblico-privato non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione) con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.
4. Precondizioni per la definizione degli accordi sono (principalmente):
- valutare quali "progetti e iniziative" rivestano il "rilevante interesse pubblico";
  - definire in quali termini possa configurarsi tale rilevante interesse pubblico in rapporto alla scala di pianificazione cui accedono;
  - definire le modalità di promozione, selezione e valutazione da parte dell'Amministrazione;
  - definire i limiti temporali e di efficacia dell'accordo pubblico-privato, nonché le condizioni per eventuali recessioni, sempre in rapporto alla scala di pianificazione cui accede;
- quindi in sede di P.I. viene assunto tutto quanto necessario ai fini dell'attuazione operativa degli accordi, conseguentemente alle "valutazioni" delle proposte; il ricorso a tale strumento è bene sia preceduto dall'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte, necessariamente condivise, di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.
5. Per gli interventi attuativi di accordi pubblico-privato definiti nel rispetto degli obiettivi del P.A.T., tra i contenuti dovranno in aggiunta essere analizzati e progettualmente messi a sistema:
- i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione
    - ai principali sistemi insediativi ed ai tipi d'intervento prevalenti;
    - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
    - ai principali caratteri della viabilità;
  - i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;
  - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

- la dimostrazione del valore di trasformazione del bene e la ripartizione tra beneficio privato e beneficio pubblico derivante dall'attuazione dell'accordo, quindi della convenienza pubblica.
6. In merito alla "gerarchia" di interessi pubblici, in funzione della scala di pianificazione, a titolo esemplificativo, quindi non esaustivo, in particolare la D.C.C. n. 16 del 12.11.2013 (e la successiva D.C.C. n. 48 del 22.12.2021) fissa i possibili contenuti degli accordi in relazione agli strumenti cui accedono, complementari / esemplificativi rispetto ai fini selezionati dall'Amministrazione, così come indicati nella D.C.C. medesima.

#### **Articolo 11 ACCORDI DI PROGRAMMA**

1. Per la definizione e l'attuazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, di interventi o di programmi d'intervento che richiedono per la loro completa realizzazione l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di 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 "Testo unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

2. Attraverso l'accordo di programma (ex art. 7 L.R. n. 11/2004) amministrazione e privati assumono reciproci impegni comportamentali, strumentali al soddisfacimento del medesimo obiettivo di pubblico interesse. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma, finalizzata a:

- assicurare il coordinamento delle azioni;
- determinare i tempi di realizzazione, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento;
- prevedere procedimenti di arbitrato;
- stabilire le modalità di vigilanza sull'esecuzione dell'accordo.

3. Qualora l'accordo di programma comporti varianti agli strumenti urbanistici, lo stesso è approvato ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000. L'accordo di programma è sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo. Ove l'accordo di programma comporti variante al P.A.T., è necessaria l'adesione della Provincia e l'accordo è approvato dal Presidente. Ove comporti variante al P.I., l'accordo è approvato dal Sindaco. L'adesione del Sindaco deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza. Qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti l'eventuale variante urbanistica decade.

4. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.

#### **Articolo 12 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

1. Con le procedure di cui agli articoli 7 (Accordo di programma), 20 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo) e 21 (Comparto urbanistico) della L.R. n. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della citata L.R. n. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione comunale dell'area oggetto di vincolo.

### **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

#### **Articolo 13 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e Interventi Edilizi Diretti o Convenzionati.

2. Il Comparto - di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004 - è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente P.I. e dagli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Articolo 14 STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

1. Sono piani urbanistici attuativi del Piano degli Interventi quelli elencati all'art. 19, co. 1, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11.
2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:
  - Permesso di Costruire;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costuire;
  - Permesso di Costruire convenzionato.
3. Il Piano Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone di nuova formazione

### **Articolo 15 INTERVENTO DIRETTO**

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale la cui trasformazione non sia soggetta a Piano Urbanistico Attuativo o sia richiesto il progetto di Comparto. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
2. Gli strumenti di intervento diretto sono quelli definiti al precedente articolo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

## **TITOLO III – DISCIPLINA E METODI DI MISURAZIONE**

### **Articolo 16 PARAMETRI E METODI DI MISURAZIONE**

1. Si rinvia alle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896/2017 e di cui all'allegato "B" alla D.G.R.V. n. 669/2019 e agli allegati "A" e "C" al Regolamento Edilizio Comunale.

### **Articolo 17 DISTANZE**

1. La distanza di cui ai commi seguenti sono misurate secondo la modalità definita dalla definizione di cui alla D.G.R.V. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018 così come riportato nel Regolamento Edilizio Comunale (allegato "A").

2. Distanza dalle strade

- *Fuori dai centri abitati*

- la distanza è quella prevista dalle N.T.O.

- *All'interno dei centri abitati:*

- la distanza è quella stabilita dalle N.T.O. per ciascuna Z.T.O.;
- in mancanza di indicazione la distanza minima è di m 5,00.

3. Distanze tra fabbricati. In tutte le Z.T.O. le distanze tra fabbricati, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, salvo diverse e più restrittive prescrizioni delle N.T.O., sono quelle indicate nell'art. 9 del DM n. 1444/1968, (e ove non previste, dal Codice civile).

Relativamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si rinvia a quanto disposto dall'art. 2bis, co. 1-ter D.P.R. 380/2001 introdotto dal L. 120/2020.

- 4 Distanze dai confini per nuove costruzioni. La distanza minima dai confini di proprietà per tutte le Z.T.O. diverse dalla "A" è stabilita in m 5,00.

In tutte le Z.T.O. è ammessa da parte di una proprietà confinante la costruzione a confine o, nel caso di lotti già edificati, a distanza inferiore a m 5,00 purché sia sottoscritto con il confinante un atto nel quale quest'ultimo autorizzi la costruzione a distanza inferiore rispetto quella prevista dalla norma di Piano con le seguenti condizioni:

- nell'atto medesimo il confinante si impegni a garantire il rispetto della distanza fra costruzioni (che sono dettate sia dalle norme di Piano, sia da disposizioni sovraordinate, cfr. D.M. n. 1444/68, Codice civile) qualora decida di erigere fabbricati sul proprio terreno, obbligandosi a tenere la maggiore distanza dal confine eventualmente necessaria;
- tale impegno sia fatto valere nei confronti dei successivi aventi causa;
- in forza dei punti precedenti non sia già presente una costruzione nel fondo confinante che, rispetto al fabbricato in progetto, sia posta ad una distanza inferiore a quella prevista dal Piano e dalle norme sovraordinate.

È ammessa inoltre la realizzazione di fabbricati in aderenza laddove consentito dal Codice Civile.

5. La disciplina relativa ai distacchi tra i fabbricati ed alle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi, non si applica:

- a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali ad esempio: cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc., ovvero a tutti i manufatti che non costituiscono superficie coperta;
- b) ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- c) alle strutture di arredo urbano e di uso pubblico quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
- d) ai manufatti completamente interrati;
- e) ai muri di cinta sino a m. 3,00 di altezza;
- f) alle strutture di sostegno di carattere temporaneo.

#### **Articolo 18 RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

1. Per i fabbricati residenziali esistenti è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le finalità ed i limiti previsti dalla L.R. 23 dicembre 2019, n. 51. Tale norma non può essere applicata agli edifici vincolati dal P.I., ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85, dall'art. 10 della L.R. 24/85 e dal D.Lgs n. 42/2004.

### **TITOLO IV – VINCOLI, AZIONI STRATEGICHE, VALORI E TUTELE CULTURALI, INVARIANTI, FRAGILITA'**

#### **CAPO I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

#### **Articolo 19 VINCOLO MONUMENTALE**

1. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., 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, sia degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

2. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito, ai sensi di quanto disposto dal successivo art. 56 (invarianti di natura storico-monumentale).

3. Sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro. Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e delle S.C.I.A. sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed al Paesaggio.

#### **Articolo 20 VINCOLO SISMICO**

1. I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della O.P.C.M. 3519 del 28.04.2006 e dei contenuti del D.M. 17 Gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

2. Sono fatti salvi tutti gli aggiornamenti normativi che si intendono automaticamente recepiti sin dal momento della loro entrata in vigore (v. D.G.R. n. 244 del 09.03.2021, Allegato A).

#### **Articolo 21 VINCOLO PAESAGGISTICO – CORSI D'ACQUA (art. 142, lett. c, D. Lgs. n. 42/2004)**

1. Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I, Capo II, art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

2. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

3. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività / altro per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non

alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

4. Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

#### **Articolo 22 VINCOLO PAESAGGISTICO – ZONE BOScate (art. 142, lett. g, D. Lgs. n. 42/2004)**

1. Considerato che il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando qualsiasi riduzione della superficie boscata, il P.I., anche attraverso rilievi sul campo, verifica la destinazione a scopo produttivo od a scopo naturalistico della superficie boscata, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978 come modificato dal comma 1 art. 6 della L.R. n. 5/2005.

2. Sulle aree boscate sono possibili i soli interventi da parte dell'Autorità competente, fatto salvo quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

#### **Articolo 23 VINCOLO PAESAGGISTICO – USI CIVICI (art. 142, lett. h, D. Lgs. n. 42/2004)**

1. Dal punto di vista del regime giuridico, i beni di uso civico sono inalienabili, indivisibili, inusucapibili. I beni di uso civico non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla vigente legge regionale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

2. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 31/1994 (art. 12 della legge n. 1766/1927), per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità di interesse pubblico.

3. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

4. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. n. 31/1994 e dell'art. 12 della legge n. 1766/1927 sono nulli.

Il certificato di destinazione urbanistica deve sempre riportare il vincolo di uso civico.

#### **Articolo 24 BIODIVERSITA' – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA**

1. Nell'ambito ed in prossimità dei Siti di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R.V. n. 3173 del 10.10.2006 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"; per quanto riguarda la delimitazione del territorio comunale in prossimità del SIC/ZPS in cui è richiesta la V.Inc.A..

2. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela. Sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 25 STRADE DI INTERESSE STORICO**

1. Il P.I. recepisce l'individuazione dell'antico tracciato latente della viabilità statale lombardo – veneta afferente di secondo livello al 1832 (v. Tav. 1 e art. 19 N.T.A. del P.A.T.).

2. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs. n. 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

3. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio interessato dall'antico tracciato stradale vengono disciplinati dalle specifiche norme statali e regionali.

#### **Articolo 26 AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA**

1. Nelle zone soggette a pericolosità idraulica ed idrogeologica si applicano, per analogia, le norme generali di tutela del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvato dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle

Alpi Orientali e successive varianti. In tali aree in particolare si prescrive inoltre quanto segue:

- a) quando possibile le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano l'infiltrazione dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire, preferibilmente, le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.

2. Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'Art. 39 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali di attuazione.

3. Indipendentemente dalla suddivisione in aree a diversa idoneità, quindi a valere sull'intero territorio comunale, si richiamano le precisazioni e prescrizioni contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica che analizza le modifiche del regime idraulico provocate dalle nuove previsioni urbanistiche (anche puntuali), nonché individua idonee misure compensative per non peggiorare le condizioni di pericolosità idraulica.

4. In tutto il territorio comunale, ma particolarmente nelle aree a pericolosità idraulica, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- lo scarico delle acque di pioggia deve avvenire preferibilmente a gravità e, solo in caso di impossibilità, attraverso sollevamenti meccanici, ma sempre nel rispetto delle norme, prescrizioni ed indicazioni (NPI) elencate nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) del P.I.;
- nelle trasformazioni con superfici maggiori di quelle della classe 1 (*trascurabile impermeabilizzazione potenziale, impermeabilizzazioni complessive minori di 1000 mq*), per garantire un effettivo riempimento degli invasi di laminazione previsti alle N.P.I. e per un'efficace modulazione delle portate si deve realizzare un manufatto di controllo in grado di garantire le portate massime definite nelle stesse N.P.I. il cui progetto e relativo dimensionamento va sottoposto al Consorzio di Bonifica per il rilascio di parere preventivo, realizzando un parametro d'invaso "dell'ordine" di 600 mc/Ha;
- gli interventi edilizi e urbanistici non devono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra dei volumi edilizi di nuova costruzione deve essere fissato a una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento storicamente avvenuto in zona, ovvero teoricamente prevedibile a tempo di ritorno dell'evento di pioggia non inferiore a 50 anni; gli eventuali piani interrati devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra, con soglia d'ingresso ("*schiena d'asino*") a quote maggiori delle quote d'imposta citate, e possono essere previste aperture (bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta e in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica in caso di allagamento sia alluvionale sia da nubifragio. In mancanza di approfondimenti locali di dettaglio la sommità del centro strada locale costituisce livello di riferimento per la determinazione dei livelli a valenza idraulica relativi ai costruendi edifici;
- lateralmente alle nuove strade debbono essere realizzate sempre opportune scoline e adeguati manufatti di attraversamento, dimensionati in modo da essere facilmente ispezionabili e da ridurre il rischio di intasamento. In ogni caso la costruzione di nuovi assi viari devono rispettare le N.P.I. dello S.V.C.I.;
- le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali produttivi devono essere trattate con adeguati sistemi di disoleazione e sedimentazione secondo la casistica e nel rispetto dei limiti qualitativi e quantitativi imposti dal Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- le acque meteoriche provenienti da piazzali di estensione superiore o uguale a 2000 mq a servizio di autofficine, carrozzerie, autolavaggi e impianti di depurazione di acque reflue, e nelle aree maggiori di 5000 mq destinate a parcheggio degli autoveicoli dei clienti e delle maestranze delle aree produttive, commerciali e anche residenziali devono essere raccolte separatamente e depurate in base all'attività produttiva svolta.

5. L'adozione delle misure di mitigazione previste nelle N.P.I. della V.C.I. va incentivata anche nelle aree di

urbanizzazione consolidata.

6. Nella costruzione di recinzioni, marciapiedi e in genere nella progettazione stessa dell'intervento edilizio o urbanistico, devono essere individuate e garantite, con adeguati manufatti, le vie di deflusso naturale delle acque. Si dovrà sempre documentare la continuità del drenaggio dell'acqua di pioggia e l'esistenza di un corpo idrico di recapito finale.

7. Nelle zone di attenzione idraulica fino alle valutazioni di cui al punto 26.4 di cui sopra da eseguire in sede di P.I., valgono le previsioni di cui all'art. 9 N.T. del PGRA, cui si rimanda.

In dette zone le amministrazioni competenti alla redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti subordinano le previsioni all'interno delle zone di attenzione all'avvenuto aggiornamento del Piano secondo le procedure di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c). delle N.T. PGRA. Fino all'avvenuto aggiornamento del PGRA possono essere consentiti gli interventi conformi alle disposizioni di cui all'articolo 12 N.T. PGRA.

8. Il Comune di San Pietro in Gu si impegna, assieme ai Comuni dell'ambito del Medio Brenta, a sviluppare all'interno del territorio del P.A.T.I., da considerare quale "ambito di pianificazione coordinata per la sicurezza sociale", un progetto coordinato con i Comuni, Consorzi di Bonifica, Genio Civile, Autorità di Bacino, Protezione Civile, ecc., eventualmente tramite apposito P.A.T.I. tematico, indirizzato a conseguire gli obiettivi di tutela idraulica, nonché collegati alla salvaguardia verso i fenomeni franosi, incendi boschivi e gli altri rischi che possono interessare la popolazione, e dovrà affrontare organicamente la previsione e l'individuazione degli "Edifici strategici ed aree di emergenza per la protezione civile", secondo quanto previsto dall'art. 37 del P.T.R.C. vigente.

#### **Articolo 27 CENTRI STORICI**

1. Sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

#### **Articolo 28 ZONE MILITARI**

1. Nella cartografia vengono individuati i radiofari esistenti per i quali valgono le limitazioni imposte dal Comando I<sup>A</sup> Regione Aerea dell'Aeronautica Militare con Decreto n. 2/A del 28.12.1985.

2. Con riferimento alle prescrizioni e vincoli, si intendono quello dettati dal Comando I<sup>A</sup> Regione Aerea dell'Aeronautica Militare di cui al Decreto n. 2/A del 28.12.1985.

#### **Articolo 29 CIMITERI**

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

2. La cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.

3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto comporteranno l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.I.

4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. 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%, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art.3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 senza modifiche del sedime.

5. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici

esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T..

6. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro elettronico dei crediti edilizi.

### **Articolo 30 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

a) allevamenti zootecnici

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.

2. In merito alle "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto" (Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012) viene specificatamente richiamata la D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

3. Per le finalità di cui al presente articolo vengono richiamate le "Linee guida per la pianificazione agricola e allevamenti intensivi" elaborate dalla Provincia di Padova ove vengono definiti, in linea con le normative di settore e la L.R. 11/2004 e s.m.i., le modalità di calcolo delle distanze degli allevamenti dalle zone urbanizzate, la metodologia di ricerca dei dati sanitari dell'U.L.S.S., fiscali e altre banche dati (AVEPA, Provincia, ecc.), l'applicabilità del "regolamento tipo" già individuato dalla Regione Veneto per l'attività di spargimento delle deiezioni, anche con riferimento allo sviluppo di sinergie locali tra pubblico e privato per l'utilizzo delle deiezioni come risorsa energetica e/o fertilizzante in funzione della possibile produzione di energie rinnovabili e di miglioramento delle caratteristiche agronomiche dei terreni.

4. A corredo dei progetti edilizi riguardanti nuovi e/o ampliamenti di allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi; il Piano di Utilizzazione Agronomica per l'impiego degli effluenti zootecnici in agricoltura dovrà essere prodotto sulla base delle indicazioni dell'Allegato A alla D.G.R. n. 2217 del 08.08.2008 e s.m.i.;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.

5. Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo; l'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevate, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche

d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.I., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

#### b) produzione di biogas

1. La produzione di biogas dalle aziende agricole, con particolare riferimento agli allevamenti zootecnici, è all'interno di tutte le strategie energetiche europee e per il raggiungimento degli obiettivi nazionali (Pnrr).

2. In particolare:

- il Decreto Ministeriale n. 340 del 15 settembre 2022 “Nuovo Decreto Biometano” favorisce la produzione di biometano per il settore agricolo; il 13 gennaio 2023 è stato adottato il decreto direttoriale n. 23 del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica (il “MASE”, già Ministero della Transizione Ecologica) contenente le regole applicative (e relativi allegati e appendici) del Decreto Ministeriale n. 340 del 15 settembre 2022 (il “Decreto Incentivi”) che disciplina l’incentivazione del biometano immesso nella rete del gas naturale (le “Regole Applicative”);
- il Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 199 adotta invece la RED II sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili; essa introduce le nuove CER (COMUNITA’ ENERGETICHE RINNOVABILI); gli impianti di biogas aziendali o intraziendali possono rappresentare una importante componente per la costituzione delle Comunità Energetiche Rinnovabili; possono produrre energia rinnovabile per tutto l’arco temporale della giornata integrandosi perfettamente con gli impianti fotovoltaici che producono solamente nelle ore diurne.

3. Gli impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biogas e/o per la produzione di biometano, possono essere realizzati subordinatamente alla compatibilità degli stessi con gli atti di pianificazione territoriale vigente, nonché con gli strumenti di tutela e di gestione previsti dalle specifiche normative di settore.

### **Articolo 31 GASDOTTI**

1. Viene richiamato quanto specificatamente disposto dal D.M. 24.11.1984 e s.m.i..

### **Articolo 32 ELETTRODOTTI**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale in materia, nell’ambito delle fasce di rispetto dell’elettrodotto non sono consentite nuove destinazioni residenziali, scolastiche, aree gioco per l’infanzia ed, in ogni caso, destinazioni comportanti la permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere.

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alle disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

3. In merito alla salvaguardia e sviluppo della rete ecologica, in coerenza con le normative dei piani di livello superiore, i nuovi progetti di elettrodotti con tensione superiore a 100 kV all’interno della rete ecologica devono prevedere l’interramento, fatto salvo l'intervento debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico e non esistano soluzioni alternative possibili; in tal caso devono essere attuate idonee misure mitigative e compensative; per le restanti componenti della rete ecologica devono prevedere misure per il contenimento del rischio di elettrocuzione e collisione dell’avifauna.

### **Articolo 33 POZZI DI PRELIEVO IDROPOTABILI – RISORGIVE**

#### a) Pozzi di prelievo idropotabili

1. Nelle zone di rispetto è fatto divieto delle seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stalle di bestiame.

2. Nelle zone di rispetto è vietato l’inserimento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

3. Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui sopra, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

4. Nelle zone di rispetto è vietato lo scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee delle acque di raffreddamento.

È possibile la pianificazione accurata inerente la realizzazione di un’isola ecologica (nota anche come centro di raccolta differenziata, ossia un’area dedicata alla gestione dei rifiuti in maniera ecocompatibile, dove i materiali vengono separati per essere riciclati o smaltiti in modo corretto) a condizione che vengano presi preventivamente in considerazione, quindi opportunamente valutati, i seguenti fattori:

- piano pavimentazione impostato a quote superiori all’allagabilità prevista per Tempi di Ritorno di 50 anni (come per ogni altro intervento);
- valutazione preventiva dell’idoneità del sito con riferimento all’adeguatezza del terreno, per evitare eventuali infiltrazioni o contaminazioni;
- sistema di realizzazione della pavimentazione, totalmente impermeabile, capace di resistere nel tempo al traffico di mezzi pesanti, ma anche sopportare forti aggressioni chimiche ed evitare le contaminazioni di falda, anche tramite un idoneo sistema di raccolta delle acque piovane separato e controllato;
- non essere adibita alla gestione dei rifiuti liquidi;
- implementazione di rigorose procedure per la manutenzione, anche attraverso una corretta gestione garantita da personale adeguatamente formato;
- coinvolgimento della comunità locale alle quali fornire un’adeguata informazione sul corretto utilizzo dell’isola ecologica e sui rischi associati;

Va comunque implementato un sistema di monitoraggio regolare della qualità dell’acqua del pozzo per individuare tempestivamente eventuali anomalie o contaminazioni.

## b) Risorgive

1. In prossimità delle risorgive non sono consentiti gli interventi di bonifica agraria, i movimenti di terra e scavi ad esclusione dei lavori di manutenzione dei corsi d’acqua esistenti, il danneggiamento della flora spontanea, gli interventi che possono provocare fenomeni di inquinamento, la costruzione di nuovi edifici.

2. Nell’area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell’indice di funzionalità di risorgiva (IFR.) e alla manutenzione come di seguito definiti:

### a) manutenzione ordinaria:

- interventi di spurgo sia nella testa sia nell’asta finalizzate al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale costituito in genere da sabbia e ghiaia fine (l’eventuale sfalcio deve essere effettuato mediante barra falciante o a mano per preservare le caratteristiche biologiche del fondo stesso);
- interventi di sfalcio al fine di tenere pulite le sponde;

### b) manutenzione straordinaria:

- interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l’asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all’interno dei tubi ove presenti;
- interventi di risagomatura delle sponde (pendenza sponde: raccomandata una pendenza non troppo elevata per evitare franamenti dopo lo scavo; più bassa su terreni sabbiosi, dove il cotico

erboso attecchisce con difficoltà: raccomandata non superiore a 1:1,5 (34°); su terreni compatti, o con vegetazione arborea che sostiene lo scavo, la pendenza può essere aumentata fino a 1:1,2 (40°) nei casi in cui siano verticalizzate;

- interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale; le essenze da impiegare sono quelle originarie (come riportato nelle schede di valutazione IFR) dei luoghi ed adatte alle condizioni stazionali, anche al fine di contrastare lo sviluppo delle specie infestanti; il materiale utilizzato deve essere di certificata provenienza locale;
- interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).

3. Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica. Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali per una fascia primaria di larghezza pari a 20 metri dai confini delle aree interessate da risorgive e sorgenti.

4. In una fascia di protezione primaria di m. 20, computati a partire dal ciglio superiore delle ripe è vietato qualsiasi intervento che ne pregiudichi lo stato ottimale e l'I.F.R. (Indice di Funzionalità della Risorgiva); in particolare sono vietati gli interventi edificatori e infrastrutturali, o comunque atti a modificare lo stato dei luoghi e a depauperare il grado di naturalità, nonché le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi; non sono comunque ammessi i seguenti interventi:

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- installazione di sostegni per infrastrutture ed impianti tecnologici;
- l'utilizzazione dei fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici;

sono consentiti, nell'ambito della fascia di protezione primaria, interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, le attività di ricomposizione ambientale, nonché gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattico-ricreativo; l'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema.

5. E' prevista una fascia di rispetto di 150 m nell'area adiacente alla risorgive presenti a livello comunale (fascia di protezione secondaria), da intendersi computati a partire dal ciglio superiore delle ripe; nella fascia di rispetto sono vietati la realizzazione di interrati, o comunque interventi che possono pregiudicare l'integrità paesaggistica dei luoghi e della falda; altri interventi saranno ammessi previo parere favorevole sulla valutazione di compatibilità idraulica; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dal presente articolo e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

6. Sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché l'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica: i progetti dovranno essere sottoposti a parere da parte del Comune in concerto con i Consorzi di Bonifica (o AATO), in merito a tipologie e materiali impiegati; l'accessibilità non dovrà comunque incrementare la pressione antropica sull'ecosistema; quanto sopra esposto vale, ovviamente, per tutte le risorgive che ricadono all'interno del territorio comunale così come individuate nel tema delle invariati di natura paesaggistica di tipo puntuale; qualora risorgive attive a livello comunale non siano state oggetto del censimento, sono da considerarsi comunque assoggettate alla medesima norma di mantenimento funzionale.

7. In riferimento allo sfruttamento delle risorgive valgono le direttive riportate nel R.D. 1775 del 11/12/1933 e vige l'obbligo di nulla osta da parte del Genio Civile ai sensi della L.R. 27 del 27/11/2003, art. 18.

### **Articolo 34 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

1. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e di coerenza con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione.
2. 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. 8.7.2003 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.
3. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

### **Articolo 35 VIABILITA'**

1. In sede di progettazione gli interventi sulla viabilità esistente di natura straordinaria (manutenzione straordinaria) i progetti di nuove arterie veicolari e/o ciclopedonali, dovranno tener conto delle Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di natura idraulica espresse nell'allegato A della V.C.I. del P.A.T..  
In particolare, nel caso di tombinamenti significativi paralleli all'asse viario che comportino la copertura del fosso di guardia, per esempio destinati a creare piste ciclopedonali, andrà richiesto parere preventivo al consorzio di Bonifica teso a verificare la permanenza dei volumi di affossatura preesistenti, eventualmente spostandoli in altro sito funzionalmente connesso.
2. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
  - Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
  - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
  - art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
  - Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".
4. Nella cartografia e nelle presenti norme del P.I. sono individuate le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, le demolizioni parziali che non conservino il sedime o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
5. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R.16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).
6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
- 7 Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
  - ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione, nonché piste ciclabili e ciclopedonali;
  - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
  - aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
  - interventi di arredo stradale e segnaletica;
  - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
  - distributori di carburante e relativi accessori;
  - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
  - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
  - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere

- precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Per quanto altro trova applicazione l'art. 41 della L.R. n. 11/2004, in particolare il comma 4 ter aggiunto dall'art. 63, c. 5, della L.R. n. 30/2016.

9. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa. E' consentito l'ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800.

E' consentita la costruzione o l'ampliamento di fabbricati entro la fascia di rispetto stradale, in deroga alle disposizioni del presente articolo, in presenza di un eventuale allineamento rispetto al ciglio stradale. In tal caso il fronte prospettante la strada dovrà obbligatoriamente attestarsi sull'allineamento individuato. Si ha allineamento nei seguenti casi:

- presenza di almeno due edifici contigui al lotto interessato posti alla stessa distanza dal ciglio stradale;
- presenza della maggior parte degli edifici nell'ambito dello stesso isolato posti alla stessa distanza dal ciglio stradale.

10. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

11. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diversa disciplina, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.

### **Articolo 36 FERROVIA**

1. Trattasi di aree di sedime e delle relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti od in progetto, anche secondo nuovi programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.

2. Nelle fasce di rispetto ferroviario sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie e l'ampliamento di quelle esistenti.

3. Dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, "*Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*".

4. Gli elaborati grafici del P.I. individuano le fasce di rispetto ferroviario, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto della ferrovia per le nuove costruzioni, e per le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le ferrovie, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I..

5. Ai sensi dell'art. 49 del citato D.P.R. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale ed ortogonale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Quanto sopra indicato può essere derogato come previsto dall'art. 60 del citato D.P.R. 735/1980 previa autorizzazione degli organismi competenti.

6. Gli interventi di nuova costruzione (anche a seguito di demolizione delle preesistenze), o ampliamento di edifici esistenti, sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto, con deroga dell'Ente competente come previsto dall'art. 6, D.P.R. 753/80, per costruzioni entro i 30 m e laddove negli elaborati grafici tale distanza sia prevista in misura maggiore di 30 m necessita di parere dell'Ente. In quest'ultimo caso qualora il parere non sia rilasciato entro 30 giorni dalla richiesta, lo stesso si riterrà rilasciato in senso favorevole all'intervento.

7. Le aree relative alle fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria.

8. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 del presente articolo, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.. In caso di cambio d'uso sono ammesse destinazioni d'uso previste per la zona territoriale omogenea ad esclusione della residenza.

9. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.

10. Gli edifici e gli elementi identificati dal P.I. come opere incongrue in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

### **Articolo 37 IDROGRAFIA**

1. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 10 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale e di m 100 per il Fiume Ceresone, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue.

2. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (per le vie d'acqua classificate):

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 5,00 a partire dal piede dell'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dal gestore competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica);
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale esterna o del ciglio superiore del corso d'acqua, salvo deroghe che dovranno essere specificatamente autorizzate dal competente Genio Civile.

3. In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368 (per gli scoli consortili e altri corsi d'acqua pubblici minori):

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 5,00 a partire dal piede dell'unghia arginale esterna o del ciglio superiore del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
- 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 con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal gestore competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica).

4. All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

5. Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici" compresi all'interno dei P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria del P.U.A. di appartenenza.

6. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite a corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

7. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla

D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, 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;

- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente (Genio Civile o Consorzio di Bonifica).

8. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

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

9. La disciplina dell'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci ed erbicidi è regolamentata dal Piano specifico denominato "Agricolo Ambientale e per la difesa fitopatologica" previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 8 gennaio 1991, n.1 e s.m.i..

10. Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua e dalle risorgive sono regolamentate dalla D.G.R.V. n. 2495/2006 e s.m.i..

11. Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta" approvato dal Consiglio Regionale in data 26 marzo 1991.

### **Articolo 38 LIMITE CENTRI ABITATI**

1. Per "centro abitato" si intende un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine; per "insieme di edifici" si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.

2. Relativamente a prescrizioni e vincoli viene richiamato quanto dettato dalla specifica normativa vigente in materia.

### **Articolo 39 VINCOLI SPECIFICI**

a) aree con vincolo archeologico

1. In tali aree non è consentita alcuna edificazione.

2. Per l'antico tracciato della strada consolare "Postumia" va mantenuto impianto originario senza alterarne sensibilmente la sezione e mantenendo e rafforzando le cortine arboree, utilizzandolo come direttrice per i percorsi pedonali/ciclabili valorizzandola a fini ricreativi e per le attività del tempo libero.

3. Per l'area dell'ex Castellaro si ritiene meritevole la sua salvaguardia ai fini di un eventuale recupero del sito storico, sono ammessi i normali movimenti di terra finalizzati alla conduzione dei fondi agricoli.

b) aree con vincolo idrogeologico

1. In tali aree gli interventi ammissibili dovranno ottenere preventivamente il parere degli Organi competenti in materia.

2. Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua sono così stabilite:

- per le zone agricole
  - m 50.00 per il fiume Ceresone;
  - m 20.00 per i canali Armedola e Puina;
  - m 10.00 per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali;
- per le altre zone omogenee
  - sulla base delle norme relative alle distanze dai confini.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia. Tali distanze valgono anche nei casi in cui il tratto risulti localmente tombinato.

c) attività civili, zootecniche ed industriali esistenti nella fascia di ricarica

1. Tutti gli interventi di nuova edificazione, o interventi sull'esistente edificato, dovranno tenere conto di quanto segue:

- essere dotati di idoneo sistema di smaltimento dei reflui;
- non sono ammessi sistemi di dispersione sul terreno, se non previa fitodepurazione;
- su queste aree sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili (a questo proposito vengono specificatamente richiamate le “Norme per la disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra” introdotte con la L.R. n. 17/2022);
- qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento;
- è fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

d) Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico

1. Il territorio comunale è solo marginalmente interessato (*zona Sud-Est a confine con Bolzano e Quinto Vicentino lungo il rio Golina*) da aree classificate soggette a pericolosità dal PGRA. Eventuali interventi edilizi su questo comparto dovranno essere supportati da certificazione di non superamento del rischio R2, da redigersi tramite apposito software reso disponibile dal Distretto Alpi Orientali.

2. Nelle rimanenti aree classificate dalla “Carta delle Fragilità” come poco permeabili, depresse o comunque soggette a periodici allagamenti da insufficienza della rete scolante, andranno attuati interventi di messa in sicurezza quali: rialzo delle quote d'imposta rispetto al piano campagna medio del sito da trasformare, controindicazioni ai locali interrati, nonché non aggravio delle criticità mappate mediante bacini di laminazione delle portate interni o esterni alle aree.

3. Trattandosi di criticità minori, legate a perdita di funzionalità della rete minore di deflusso o sovraccarico dovuto a edificazioni recenti in aree idraulicamente “a monte”, alcune possono essere risolte mediante interventi di miglioramento e ripristino delle reti consortile e private, che sono l'oggetto del “Piano comunale delle Acque”. Il Comune non si è ancora dotato di tale strumento: una volta attuato alcune criticità potrebbero rientrare, riducendo la Pericolosità e il Rischio sul territorio comunale.

e) Paesaggi da rigenerare (prati stabili)

1. Per le aree ad elevato grado di tutela dovranno essere promossi e favoriti interventi volti a mantenere l'integrità fisica ed ambientale del paesaggio, vietando – ove ritenuto necessario per la tutela – la costruzione di nuovi edifici ed infrastrutture.

f) Fascia di ricarica delle risorgive

1. In tali aree devono essere evitati potenziali rischi di inquinamento tra cui:

- a) nuovi siti destinati a discariche (che vanno ubicate nelle aree di bassa pianura, dove l'impatto sull'assetto idrogeologico risulta meno invasivo);
- b) nuovi insediamenti industriali a elevato rischio d'inquinamento, (grossi depositi di idrocarburi e/o materie chimiche liquide, ecc.);
- c) attività agricole ad elevato impatto ambientale.

2. Inoltre devono essere attentamente monitorate, per l'elevato rischio di inquinamento:

- le attività di cava per l'interconnessione con le falde acquifere;
- i campi pozzi ad uso acquedottistico con le relative zone di tutela formulate non più con il concetto geometrico (raggio di m 10 e m 200), bensì con il concetto idrogeologico (ellissi o pennacchi allungate nella direzione di deflusso della falda).

3. In aree che presentano tali caratteristiche è inoltre fatto divieto di realizzare opere interrate, fatta salva la possibilità di ottenere motivata deroga a fronte della presentazione di adeguata relazione tecnica affiancata da atto unilaterale d'obbligo di rinuncia a eventuali risarcimenti in caso di allagamenti.

## CAPO II – AZIONI STRATEGICHE

#### **Articolo 40 OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO**

1. Il P.A.T. ha individuato specificatamente come opere incongrue alcune attività produttive consolidate ubicate in zona impropria, in quanto incidenti negativamente sul valore paesaggistico, architettonico e ambientale dei luoghi di appartenenza in funzione delle specifiche utilizzazioni in atto, nonché gli elementi di degrado, ossia costruzioni o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi.

2. A norma dell'Art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. l'eliminazione delle opere incongrue, mediante trasformazione o trasferimento o conseguente ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

3. Il P.I. recepisce la ricognizione delle opere incongrue e delle costruzioni, o interventi di trasformazione del territorio, che ledono il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi (elementi di degrado), fissando:

- per le opere incongrue:
  - l'eliminazione con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., esercitabile anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni del P.A.T.;
  - l'eliminazione con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo prevalentemente esistente, o secondo previsioni del P.A.T. per lo stesso ambito, sono disciplinate in modo puntuale e sono assoggettate a convenzione;
- per gli elementi di degrado (individuati dal P.A.T.):
  - riqualificazione e possibile riconversione dei siti (Ex Cartiera Cariolaro – Ex discarica di Via Formigaro) secondo programmazione comunale, sulla base di studi di fattibilità all'uopo predisposti, descrittivi del contesto territoriale di appartenenza, quindi esplicativi delle indicazioni progettuali di massima;
  - ai fini propositivi e attuativi trovano applicazione gli accordi procedurali di natura pubblico-privato statuiti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004, secondo modalità e criteri fissati dal Comune;

non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico-sanitari e di sicurezza imposti dalla normativa.

4. Tutti gli interventi relativi agli "elementi di degrado", una volta definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli stessi, dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità V.A.S..

5. In coerenza con gli obiettivi e finalità delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione, di cui all'art. 3 della L.R. n. 14/2017, relativamente alle "azioni" di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, in merito alle opere incongrue o elementi di degrado, agli ambiti urbani degradati, nonché agli ambiti urbani di rigenerazione, viene richiamato espressamente quanto specificatamente dettato dall'articolo 12.6 delle presenti N.T. del P.A.T..

#### **Articolo 41 LIMITI FISICI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE**

1. Il P.A.T. ha individuato i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento al tessuto urbanizzato (parcheggi, viabilità, edificazione, ecc.), alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria, nonché agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

2. I limiti fisici della nuova edificazione non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerati ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

3. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e dalle presenti norme per le zone agricole e per gli ambiti ad urbanizzazione diffusa.

4. Sono ammesse, altresì, le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

## **Articolo 42 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

1. Trattasi di aree e/o complessi di servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale, di particolare significato sociale e/o di rilevante interesse pubblico, anche a scala sovracomunale, esistenti e di nuova collocazione, ossia: il sistema legato alla Stazione Ferroviaria; il nuovo sistema a Parco e il Museo Comunale diffuso delle Risorgive;
2. Attraverso la costituzione del museo comunale delle risorgive e la realizzazione del parco didattico e dei percorsi turistici le finalità e gli obiettivi da conseguire sono i seguenti:
  - far conoscere l'ambiente delle risorgive di San Pietro in Gu;
  - promuovere e sensibilizzare la cittadinanza, ed in particolare i giovani, sull'importanza e sul rispetto dell'acqua e dell'ambiente;
  - monitorare e tutelare la situazione delle risorgive attive e recuperare quelle inattive;
  - valorizzare la bellezza del territorio attraverso strumenti di informazione e divulgazione ritenuti più idonei.
3. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative ritenute di rilevante interesse pubblico per le finalità di cui al presente articolo, così come regolamentati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
4. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che abbiano per oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico, compreso i servizi e le attrezzature di cui al presente articolo, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e della Regione, nonché amministrazioni statali e di 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 s.m.i., così come regolamentati dall'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
5. L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, all'uso definitivi e disciplinati.

## **Articolo 43 INFRASTRUTTURE DI MAGGIOR RILEVANZA E DI COLLEGAMENTO IN PROGRAMMAZIONE**

1. La viabilità appartenente al primo livello funzionale provinciale è caratterizzata come corridoio multifunzionale (infrastrutturale, ambientale e paesistico), con la salvaguardia delle aree limitrofe da destinare ad aree verdi, creazione di zone da destinare alla forestazione e al mantenimento di determinati standard ambientali e funzionali (aree boscate per produzione di biomassa), nonché per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico.
2. La nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal D.M. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e tutta la normativa vigente applicabile in materia.
3. Le nuove intersezioni dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora trattasi di intersezioni a rotatoria interessanti SS.PP., dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle "Linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dalla Provincia di Padova.
4. Le varie fasi di progettazione interessanti la viabilità di competenza provinciale, dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Viabilità della Provincia di Padova e dovranno essere formalmente approvati / concessionari i relativi progetti definitivi / esecutivi.
5. In sede di rilascio o assenso di titoli abilitanti a costruire, il Comune osserva le seguenti prescrizioni:
  - a) non sono ammessi interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, definiti almeno a livello di progettazione preliminare;
  - b) si intende per "tracciato viario" il sedime delle opere a cielo aperto ed accessorie, unitamente alle fasce di rispetto previste per ogni singola tipologia stradale dall'art. 26 e segg. del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e maggiorate secondo quanto previsto dal Piano Provincia della Viabilità;
  - c) nel caso di interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, così come definiti al punto b), il cui stadio di progettazione dell'infrastruttura sia inferiore al livello definito al punto a) e/o risultante da accordi o intese formalmente stipulati tra l'Ente competente alla realizzazione della strada e gli Enti locali coinvolti, il Comune dovrà chiedere il nulla-osta vincolante alla

Provincia e all'Ente proprietario della strada;

d) in caso di modificazioni del tracciato viario, in relazione a fasi successive di progettazione, approvate dall'Ente competente, o risultanti da accordi o intese tra l'Ente competente e gli Enti locali coinvolti, il divieto di cui ai punti precedenti si applica alle aree interessate dalla sola nuova ipotesi progettuale, e costituisce variante automatica agli strumenti urbanistici.

6. Al fine di non pregiudicare il livello di servizio della rete viaria di interesse provinciale, i collegamenti alla rete di secondo e terzo livello dalle zone di espansione o di trasformazione urbanistica dovranno avvenire attraverso assi viari di collegamento e non come innesto diretto dalla singola proprietà; la geometria di tali assi dovrà garantire adeguati livelli di servizio in base ai carichi veicolari generati dai nuovi insediamenti; la definizione di questi collegamenti dovrà essere realizzata anche a mezzo di adeguamento o riqualificazione di collegamenti esistenti.

I tracciati ciclabili/pedonali dovranno essere realizzati o adeguati secondo i seguenti criteri tecnici: interconnessioni intercomunali, anche verso l'esterno dei confini provinciali; connessioni di bacino, percorsi specialistici di interconnessione turistica e paesistica; percorsi urbani riservati; piste di bacino abitativo convergenti ai compendi industriali attrezzati ed ai compendi scolastici; essi dovranno essere realizzati preferibilmente lontano dalle sedi carrabili ad alto scorrimento utilizzando / recuperando la viabilità rurale, quindi in prossimità di luoghi di valenza per caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche o per la presenza di edifici di particolare interesse.

#### **Articolo 44 BARRIERE INFRASTRUTTURALI E NATURALI**

1. Si verificano barriere infrastrutturali (aree) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. Si distinguono in:

- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza;
- 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.

Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici; esse sono da considerare sempre di 1° grado.

2. Per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre che essere osservata la normativa vigente, dovrà sempre essere garantito il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché adeguate opere di mitigazione.

3. Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici.

4. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.

5. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo. Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo.

6. Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.

7. Gli interventi di mitigazione dovranno:

- costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
- predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si

individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.

8. Per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a m 20 (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

9. Per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a m 10 (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).

10. Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

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

### **CAPO III – TUTELE**

#### **Articolo 45 VILLE INDIVIDUATE NELLA PUBBLICAZIONE DELL'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE**

1. Il P.I. individua, coerentemente con il P.A.T., tra le Ville Venete ed i complessi ed edifici di pregio architettonico, Casa Rizzetto, El Palazzon, Villa Borgo - Pugliusco, Villa Capra - Casarotto, Villa Cuman - Zilio, Villa Lorenzoni, Villa Rigon (ex Negri), Villa Sesso Cianciulli, Villino Capra per le particolari caratteristiche di pregio ed importanza, per la quale indica la relativa pertinenza e il contesto figurativo.

2. Gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
- nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso previa idonea analisi storico-critica;
- non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario e la stratificazione storica prevalente dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibili e desunti dall'analisi storico-critica;
- non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- non è consentito destinare a parcheggio gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
- in interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

3. Ai fini della tutela delle pertinenze scoperte e dei contesti figurativi delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, valgono le seguenti prescrizioni:

- sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo;

- eventuali modesti ampliamenti saranno consentiti solo per strette necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;
- non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi storico-critica, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
- è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati;
- sono fatti salvi gli interventi approvati dal Comune e dalla competente Soprintendenza prima dell'adozione del P.A.T. anche comportanti ristrutturazioni, ovvero demolizioni e ricostruzioni di edifici o parti di essi.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso che consentono il recupero funzionale dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche identificate con apposito studio storico-filologico, previa nulla osta della competente soprintendenza, ove necessario. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso e previo parere favorevole della competente Soprintendenza; gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

5. Per i beni individuati dal P.I. verranno, comunque, adottate tutte le seguenti ulteriori misure:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza e l'integrità del contesto figurativo.

#### **Articolo 46 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE**

1. Il P.I., coerentemente con il P.A.T., considera due grandi insiemi di complessi ed edifici di interesse documentario:

- beni assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 10 D. Lgs. n.42/2004 in quanto riconosciuti "monumenti di interesse nazionale" (case, palazzi, ruderi, ecc.);
- complessi ed edifici "di pregio architettonico", case padronali e complessi rurali di rilevante importanza, ville venete, paleoarchitetture industriali, ecc.) non sottoposti a tutela monumentale, e posti prevalentemente in evidenza dalla tutela cui sono sottoposti dallo strumento urbanistico generale.

2. Per ogni tipo di intervento da attuarsi su Centri Storici, Ville Venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, di interesse provinciale, è previsto l'obbligo di un'analisi storico-critica preventiva ed una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:

- riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all'ambito dell'intervento unitariamente considerato;
- riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d'intervento;
- disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
- disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.

3. Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente comma richiedano o ammettano non solo tipologie d'intervento comportanti la mera conservazione dell'esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), è previsto che la progettazione:

- a) degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica sia assoggettata a procedura concorsuale, mirata alla selezione tra proposte che costituiscano riferimento prescrittivo alle successive fasi della progettazione;

- b) degli interventi urbanistici e/o edilizi d’iniziativa privata sia assoggettata alla valutazione impegnativa di una Commissione edilizia o se mancante di una commissione ad hoc, che si esprime su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l’inserimento nel contesto insediativo; in alternativa alla valutazione della Commissione il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto; la Commissione di cui al presente comma è nominata dall’Amministrazione Comunale; i criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definiti dall’Amministrazione Comunale sentiti gli Ordini professionali competenti;
- c) degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), sia svolta nelle tre fasi preliminare, definitiva ed esecutiva.
4. Fatta comunque salva l’applicazione di quanto disposto dal precedente comma, per gli interventi interessanti siti e manufatti di significato antropologico / storicistico, anche ai fini del loro recupero, dovranno essere previste idonee forme di tutela finalizzate ad assicurare:
- a) l’inserimento di nuovi usi funzioni ed attività nel rispetto totale dei caratteri strutturali, tipologici, formali, materiali dell’organismo che in altri tempi è andato formando / trasformando, in relazione al cambiamento dei suoi usi, il contenitore oggetto del proposto intervento;
- b) l’esclusione di restauri mimetici, cioè mirati a ricostruire con interventi falsificanti il primo impianto insediativo / edificatorio ed, all’estremo opposto, interventi di “liberazione”, cioè mirati a conservare esclusivamente le cortine murarie principali d’ambito degli edifici demolendone totalmente gli interni (solai, scale, androni, ecc.) e le pertinenze edificate complementari (volumi rurali, scuderie, ecc.) per ricostruirli secondo tipi immobiliari attuali;
- c) l’assunzione di criteri progettuali rispettosi degli impianti tipologici storici, e dei loro segni caratterizzanti (scale, solai, androni, strutture portanti e simili) ancora esistenti negli ambiti oggetto d’intervento, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati dalla cellula edilizia;
- d) l’ammissibilità di nuove cellule edilizie di tipologia, materia ed immagine non necessariamente riferite ai moduli stilistici compresenti nel sito d’intervento od intorno ad esso, esclusivamente nei casi di stati di totale, dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non tutelati da vincoli legislativi; la qualità e la compatibilità della progettazione di tali nuove cellule dovranno essere preventivamente verificate da una commissione di esperti.

E’ ammesso il recupero funzionale dei manufatti di pregio ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo, mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali.

5. All’interno di alcuni contesti figurativi di Ville Venete, di edifici di pregio architettonico, ecc., ove la risorsa culturale da tutelare risulta inserita in un ambito territoriale compromesso o semi-compromesso, sono individuate le “quinte”, ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta è disposta mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio comunale di appartenenza.

6. Per questi beni storico-culturali è prevista:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni;
- la predisposizione di studi ed adozione di piani e strategie di controllo dei flussi veicolari con previsione delle zone di parcheggio al di fuori del bene e del suo contesto più prossimo;
- la previsione intercomunale di itinerari ciclabili e di visita includendo la valorizzazione dei centri rurali minori;
- il consolidamento ed ampliamento dei musei locali di settore;
- la promozione di eventuali sottosistemi tipici di settore;
- l’individuazione degli Istituti e luoghi della Cultura ai sensi dell’art. 101 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- ogni altra disposizione prevista dall’Art. 67 del P.T.R.C., modalità ed indirizzi per la loro fruizione e valorizzazione;
- l’individuazione delle pertinenze coperte e scoperte, quali edifici accessori, aree scoperte e/o dotate di architetture vegetali, parchi, orti, broli, viali e tutto quanto rintracciato attraverso idonea ricognizione storico-critica, come facente parte del complesso monumentale inteso nella sua integrità storico-

funzionale; in sede di pianificazione operativa vengono formulate le normative di tutela e valorizzazione anche mediante accordi pubblico-privato, definendo i limiti di compatibilità delle destinazioni d'uso al fine di garantire la sostenibilità degli interventi.

6. Con riferimento alle aree agricole ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale del territorio agricolo dovrà essere assicurata:

- a) la difesa dell'integrità del territorio e contrasto del consumo di suolo;
- b) la valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità del sistema rurale;
- c) l'incentivazione di attività complementari a quella agricola tradizionale che garantiscano la compatibilità e la sostenibilità ambientale con gli obiettivi di tutela;
- d) l'individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- e) la riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche.

7. con riferimento al "Sistema dell'Archeologia Industriale", in coerenza con il P.A.T., il P.I. adotta misure volte all'applicazione dell'Art. 78 del P.T.R.C., promuovendo il recupero e la valorizzazione, anche attivando procedure di evidenza pubblica finalizzate all'acquisizione di proposte ideative (Art. 108 D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.). In dettaglio i luoghi sono: Mulino lungo il Fiume Ceresone, Ex Mulino sul Ceresone, Ex Latteria, Pila da riso, Ex Mulino Cartotecnica, Ex Mulino ora Segheria, Ex Casa del Custode della Fornace Domeniconi.

I criteri per il recupero dei manufatti riguardano le tipologie di intervento e le destinazioni d'uso. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione, e la conservazione di tutti gli elementi connotativi esterni ed interni collegati all'attività originaria, anche in relazione alla prevalente flessibilità interna dei manufatti, ma con rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

Le destinazioni d'uso ammesse saranno tutte quelle compatibili con tali caratteristiche tipologiche con particolare riferimento a quelle produttive, ovvero artigianali, industriali, commerciali e direzionali.

#### **Articolo 47 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE**

1. Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche alle proprie "pertinenze" e non di singolo sito o situazione, ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.

2. Sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di tutela monumentale, è fatta salva la specifica disciplina.

3. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenziali e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro titolo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo, o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito del riconoscimento di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

#### **Articolo 48 CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

1. Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche al proprio "contesto figurativo" e non di singolo sito o situazione ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.

2. All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietati interventi o attività che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali dei luoghi stessi.

3. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

4. Sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché la eliminazione

delle superfetazioni incongrue; sono fatti salvi gli interventi approvati dal Comune e dalla competente Soprintendenza prima dell'adozione del P.A.T..

5. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista alla data di adozione del P.A.T., nelle aree pertinenti e/o nei contesti figurativi che non siano già soggetti ad altro tipo di vincolo e che non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dal P.A.T., potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione, esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo o, nel caso ciò non sia possibile, potrà essere riconosciuta una compensazione / credito edilizio senza cessione dell'area ma a seguito del riconoscimento di un vincolo di inedificabilità sulla stessa.

6. Nell'ambito dei contesti di cui trattasi possono trovare applicazione le "Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" dettate dalla L.R. n. 14/2019 (c.d. Veneto 2050), nonché le "Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo" di cui alla L.R. n. 19/2021 (c.d. Veneto cantiere veloce) entro i limiti ritenuti ammissibili nel rispetto del parere rilasciato dalla competente Soprintendenza.

#### **Articolo 49 CONI VISUALI, QUINTE E PANORAMI**

1. Per "cono visuale" si intende una veduta di un singolo sito ovvero di un singolo oggetto architettonico da un determinato, specifico punto di vista considerato privilegiato in ragione della qualità della veduta del sito o dell'oggetto che esso consente di percepire.

2. Per "quinta" si intende la scena posteriore di un sito o di un oggetto architettonico che ne protegge e mette in risalto la valenza da intrusioni, architettoniche o non, deturpanti od incoerenti introdotte nella sua pertinenza o nel loro contesto figurativo; appare opportuno che la quinta sia costituita da insiemi arborati piuttosto che da muri o simili; è in ogni caso da escludere che possa essere strumentalmente assunta come quinta una struttura edilizia utile ad altre funzioni.

3. Cono visuale e quinta costituiscono strumenti correlati, per la percezione delle emergenze naturalistiche od architettoniche di singolare qualità inquadrata da un punto di osservazione o da un percorso.

4. Per "panorama" si intende una ampia veduta generale di un sito, da un luogo sopraelevato; insieme al cono visuale ed alla quinta il panorama appartiene alla fase monumentalista della cultura di tutela delle emergenze naturalistiche ed architettoniche caratteristiche per la propria singolarità; differenza dei cono visuali e quinte, il panorama può essere considerato elemento di supporto della tutela delle unità naturalistiche di paesaggio e dello skyline urbano.

5. Nel cono visivo interessato dai cono visuali puntuali sono vietati le nuove edificazioni e gli interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e vanno previste operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

6. Nel cono visivo interessato dai cono visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.

7. La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico-edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresi nel contesto figurativo.

8. È vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

9. Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

#### **Articolo 50 AREE A VERDE PRIVATO ED ATTREZZATE PER IL TEMPO LIBERO**

1. Le aree private attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative da convenzionarsi con il Comune, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e l'ottenimento di tutti i pareri necessari degli organi competenti superiori. In dette aree è consentita la costruzione di impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti,

- canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.
2. Le delimitazioni segnate nelle tavole di P.I. possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informatori del medesimo.
  3. A completamento degli impianti sportivi e ricreativi per il ricavo dei servizi e la dotazione di attrezzature è consentito solo il riuso degli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree indicate dal P.I.. A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini di m 10. 00.
  4. Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo ed all'estensione dell'impianto, oltre alla presunta affluenza degli utenti con particolare attenzione ad eventuali problemi di impatto ambientale.
  5. Nel caso di attrezzature inserite in un contesto agricolo, i nuovi volumi eventualmente necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia locale. Le eventuali coperture di campi o attrezzature sportive all'aperto dovranno essere esclusivamente di tipo leggero e amovibili stagionalmente. In ogni caso il progetto di ciascun intervento dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone. Nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate.
  6. Nelle aree destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.
  7. Per il verde privato relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili, operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

#### **Articolo 51 CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente:
  - 1) tutela delle formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua);
  - 2) formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti e formati da specie arboree tradizionali;
  - 3) cura dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi;
  - 4) recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili;
  - 5) le recinzioni dei fondi agricoli saranno ammesse solo con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno, mentre saranno consentiti materiali quali pietre, mattoni, reti integrate con siepi ed arbusti nelle zone edificate o edificabili;
  - 6) può essere prescritta, in sede di formazione e rilascio del titolo abilitativo, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Per tutto ciò che non è indicato dal presente articolo vale la normativa regionale e nazionale.

#### **Articolo 52 NORMATIVA AMBIENTALE**

1. Per tutto ciò che non è indicato nel presente articolo, vale la normativa comunitaria in tema di agricoltura ed ambiente, si citano a proposito il programma di azione agro-ambientale (Reg. C.E.E. 2078/92), imboschimento dei terreni agricoli (Reg. C.E.E. 2080/92), miglioramento strutturale attraverso il prepensionamento (Reg. C.E.E., 2079/92).
2. E' tenuto dall'Amministrazione Comunale un "Inventario degli elementi ambientali" oggetto delle presenti norme:

- paleoalvei;
- formazioni arboree lineari;
- esemplari vegetali.

a) Paleoalvei

1. All'interno delle aree di paleoalveo, rilevabili sulla cartografia di P.I., qualsiasi intervento sui fabbricati esistenti che superi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, è subordinato all'acquisizione di specifiche indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e geoambientali.

2. All'interno delle aree di paleoalveo sono vietati i movimenti di terra, gli scavi ed i miglioramenti fondiari finalizzati esclusivamente all'utilizzo industriale dei materiali di risulta.

3. E' favorito l'impianto di siepi campestri lungo i margini visibili, ove ciò non crei difficoltà per le operazioni colturali, impiegando le seguenti specie latifoglie autoctone:

- Acer campestre (acero di campo, oppio);
- Alnus glutinosa (ontano);
- Carpinus betulus (carpino nero);
- Celtis australis (bagolaro);
- Corylus avellana (nocciolo);
- Cornus mas (corniolo);
- Crataegus spp. (biancospino);
- Euonymus europaea (evonimo, berretta del prete);
- Fraxinus excelsior (frassino maggiore);
- Fraxinus ornus (orniello);
- Juglans regia (noce);
- Mesphilus germanica (nespolo);
- Morus alba (gelso bianco);
- Morus nigra (gelso nero);
- Populus spp. (pioppo);
- Prunus spp.;
- Platanus spp. (platano);
- Salix spp. (salice);
- Tilia cordata (tiglio);
- Ulmus spp. (Olmo).

b) Formazioni arboree lineari

1. L'abbattimento di alberi vivi con diametro maggiore di cm 20 misurato all'altezza di m 1.30 da terra (comunque maggiore di cm 75) deve essere autorizzato dal responsabile dell'Ufficio competente su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto, effettuati nell'ambito delle necessità operative delle singole aziende agricole.

2. Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari, seguendo le indicazioni sopra espresse. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione.

3. E' ammesso l'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne limiti fisici di campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, ecc., impiegando le specie sopra descritte.

Per quanto riguarda le potature:

- non sono ammesse di norma capitozzature, salvo nelle pratiche agrarie delle siepi campestri governate a ceduo e nei casi particolari di volta in volta valutati dalla C.E.C.;
- tutte le opere di potatura degli alberi devono essere effettuate nel periodo di fine autunno o meglio di inizio primavera di ogni annata.

c) Esemplari vegetali

1. Appartengono a questa categoria tutti gli alberi con circonferenza del fusto misurato a m 1.30 da terra, superiore ad 1.25 m., oltre a quelli inseriti nell'allegata planimetria del sistema ambientale.

2. L'abbattimento e la potatura (dendrochirurgia) dovrà essere autorizzato dal responsabile dell'Ufficio competente, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa redatta da un Tecnico (forestale

o agronomo) abilitato.

3. Le piante tagliate senza autorizzazione o delle quali se ne è causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga. L'abbattimento in difetto di preventiva autorizzazione paesaggistica di alberi considerati "beni ambientali" inseriti nelle tavole della pianificazione vigente, è configurabile con il reato di deturpamento delle bellezze naturali di cui all'art. 734 c.p. e come tale passibile di contravvenzione.

#### **CAPO IV – INVARIANTI, FRAGILITA'**

##### **Articolo 53 INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA**

1. Per "invariante di natura geologica" si intende un ambito territoriale o un elemento caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni.

2. La "Carta delle Invarianti" del P.A.T. evidenzia le zone di interesse comunale, individuate ai sensi del presente articolo, quali il perimetro delle aree interessate da risorgive e le sorgenti.

3. Una sorgente costituisce in genere una fonte di approvvigionamento idrico che si può utilizzare per le diverse esigenze delle attività umane, senza che si alteri il delicato equilibrio idrologico della falda acquifera che la alimenta e questo perché si tratta di acque che vengono naturalmente a giorno, cioè che non sono estratte artificialmente dal suolo.

4. Sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione od all'alterazione negativa del bene.

5. In merito alle sorgenti, si intendono quelle dettate dalla specifica normativa vigente in materia.

##### **Articolo 54 INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

1. Trattasi di elementi del paesaggio naturale quali: ambiti per l'istituzione di parchi, ambiti naturalistici, grandi alberi, specie arboree protette e/o alberate autoctone di pregio, ambiti di importanza paesaggistica, contesti, figurativi, itinerari paesaggistici, coni di visuale, ecc., di interesse comunale.

2. All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali e di naturalità e biodiversità del bene protetto.

3. All'interno degli ambiti di valenza paesaggistica non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

##### **Articolo 55 INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

1. Le invarianti di natura ambientale individuate in gran parte coincidono con quelle di natura paesaggistica in quanto esprimono tale duplice ruolo.

2. Sono state individuate le seguenti invarianti ambientali:

- Greenways secondari (siepi e filari alberati);
- Bluways secondari;
- corsi d'acqua vincolati (Fiumicello Cereson Nuovo).

3. In questi ambiti ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, nonché prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

##### **Articolo 56 INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE**

1. Trattasi in particolare di:

- immobili ed aree sottoposti a tutela ai sensi D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- zona con indagine archeologica preventiva;
- centri storici;
- Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'IRVV e non sottoposte a tutela;
- viabilità statale lombardo-veneta denominata Strada Regia;
- archeologia industriale;
- chiese / capitelli.

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso che consentono il recupero funzionale dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche identificate con apposito studio storico-filologico, previa nulla osta della competente soprintendenza, ove necessario.
3. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
4. Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzati in sede protetta e dotati di idonea segnaletica logica e coerente, nonché muniti di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse; la segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico-culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione, nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.
5. Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità di interesse comunale prevista dal P.A.T. / P.I., dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.
6. Nelle zone con indagine di archeologia preventiva, tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una "verifica preventiva dell'interesse archeologico", redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D. Lgs. n. 163/2006; il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici per il Veneto ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.
7. In tali ambiti si prescrive che le nuove costruzioni siano concepite in armonia con le tipologie esistenti di valore storico testimoniale e/o tradizionali.

#### **Articolo 57 INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA-PRODUTTIVA**

1. Per "invariante di natura agricolo-produttiva" si intende un ambito territoriale caratterizzato da specifici aspetti vocazionali o strutturali che lo distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso.
2. Lo spazio extra urbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.
3. Nelle aree agricole integre e di pregio non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.
4. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione e favorire il mantenimento delle attività agricole e zootecnica specializzate.
5. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'intergrità e funzionalità aziendale.

#### **Articolo 58 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA: IDONEITA' ALLA TRASFORMAZIONE EDIFICATORIA**

1. Definisce, ai fini geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio comunale ad essere trasformata tramite interventi edificatori; viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo del P.A.T. identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, possono essere idonee, idonee sotto condizione (per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) o non idonee ai fini edificatori.
2. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta in sede di P.A.T., coerentemente il P.I. conferma tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

a) AREE IDONEE

Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della medio-bassa capacità portante dei terreni presenti nell'intero ambito e per la presenza di falda a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.

Per qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico che interessa un'area idonea valgono le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica finalizzate a mitigare le modifiche al regime idraulico locale provocate dalle nuove previsioni, nonché a individuare le misure compensative finalizzate alla riduzione della pericolosità idraulica.

#### b) AREE IDONEE A CONDIZIONE

Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di intervento, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione. La capacità portante non elevata dei terreni non esclude che si debba ricorrere all'utilizzo di fondazioni profonde per interventi specifici.

#### **Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico (falda prossima a piano campagna e terreni a bassa permeabilità)**

- a) Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche e idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
- b) Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.
- c) La presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta in considerazione per ogni possibile interazione con le opere in progetto.
- d) La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche.
- e) La combinazione di scarsa permeabilità e falda subsuperficiale limita fortemente la possibilità di eseguire scarichi mediante subirrigazione, che potranno essere concessi solo previa relazione geologica accompagnata da indagini tese a dimostrare il rispetto delle condizioni previste dalla C.I. 04.02.1977 e dal D. Lgs. n. 152/2006, e successiva tenuta di un "quaderno di manutenzione". Nei casi non allacciabili alla pubblica fognatura mediante condotta privata in pressione, le acque di scarico nere e grigie potranno essere stoccate in vasche a tenuta periodicamente recapitate al depuratore, oppure realizzando la condotta disperdente a valle della vasca Imhoff entro un idoneo rilevato sopra il piano campagna, alimentata da elettropompe.
- f) Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

#### **Idoneità a condizione legata alle condizioni idrauliche (aree esondabili o a periodico ristagno)**

- a) Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine che definisca in modo dettagliato le caratteristiche idrogeologiche locali e la programmazione delle opere che permettano la mitigazione idraulica dell'intervento in rispetto alle previsioni di compatibilità idraulica.
- b) Nelle aree ad "idoneità condizionata", indipendentemente dal tipo di caratterizzazione che qualifica l'idoneità condizionata, valgono comunque le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, norme finalizzate a mitigare le modifiche al regime idraulico locale provocate dalle nuove previsioni, nonché ad individuare le necessarie misure compensative finalizzate alla riduzione della pericolosità e alla attenuazione delle condizioni di pericolo.

### c) AREE NON IDONEE

In queste aree l'edificabilità non è consentita, se non per interventi finalizzati alla riqualificazione morfologica e funzionale dei siti, e nel rispetto delle N.T. PGR, in particolare contenute negli artt. 10, 11 e 12. Sono compresi anche gli ambiti interessati da ex cave, discariche e riporti di materiale, in quanto caratterizzate da condizioni morfologiche, idrogeologiche e geotecniche non adeguate. Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di alluvionamento essendo poste lungo i corsi d'acqua principali (Fragilità); in queste aree gli eventuali interventi, quali ad esempio opere idrauliche, infrastrutture, ecc., sono comunque subordinati alle prescrizioni di cui alle Norme, Prescrizioni e Indicazioni contenute nell'allegata "Valutazione di Compatibilità Idraulica".

Per qualsiasi intervento edificatorio e/o infrastrutturale, previsto sia in aree idonee, sia in aree idonee a condizione, valgono le disposizioni di cui al D.M. 17.01.2018 – Norme tecniche per le costruzioni".

3. Le istanze per l'approvazione dei P.U.A. e le varianti a quelli vigenti dovranno contenere, in funzione della tipologia di rischio, dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito, uno studio di compatibilità geologico-ambientale, comprendente:

- cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala da 1:2.000 a 1:5.000;
- indagini geomeccaniche, geotecniche, idrogeologiche;
- indicazione di eventuali opere di salvaguardia;
- parere preventivo VCI rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

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

### **Articolo 59 AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO – RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

#### a) aree a dissesto idrogeologico

1. Nelle aree che presentano caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche tali da essere idonee a condizione, occorre che siano adottati accorgimenti tecnici e che sia condotta un'adeguata indagine per i nuovi insediamenti; in generale queste aree risultano essere soggette ad alluvioni periodiche e/o a presenza di falda superficiale e/o alla presenza di terreni caratterizzati da bassa permeabilità e quindi scarsa capacità di drenaggio e/o alla presenza di risorgive con conseguente ristagno idrico superficiale.

2. Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:

- come imposto dalla V.C.I. del P.A.T. le nuove urbanizzazioni / edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso ed i relativi coefficienti udometrici;
- i volumi d'invaso previsti quali misure compensative dell'impermeabilizzazione potranno essere realizzati con la formazione di invasi superficiali (nuove affossature separate dalla rete esistente, zone a momentanea sommersione, ecc.), o profondi (vasche di laminazione, sovradimensionamento delle condotte di raccolta delle acque meteoriche, ecc.). Per ogni ambito d'intervento, al fine di garantire l'effettivo riempimento degli invasi previsti con tecniche di detenzione idraulica, in corrispondenza della sezione terminale della rete di smaltimento delle acque di pioggia, dovrà essere messo in opera un dispositivo di controllo atto a limitare la portata scaricata al valore massimo consentito, valutabile di volta in volta in relazione alla dimensione della superficie servita e secondo le indicazioni puntuali della stessa V.C.I. del P.A.T. (ad esempio col rispetto del contributo specifico di piena di 10 l/[s x ha] per determinati grandi interventi edilizi e/o di urbanizzazione).

3. Superfici impermeabili:

- vanno privilegiate sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.);
- utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio e la detenzione idraulica momentanea.

4. Aree a verde pubbliche / private:

- negli interventi di nuova urbanizzazione, quando possibile, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non

trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero in prossimità delle sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile).

5. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica delle vie d'acqua;
- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

6. Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o chiusura di affossature esistenti, di qualsiasi natura esse siano, salvo che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del Consorzio di Bonifica competente:

- evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
- giustificate motivazioni di carattere igienico/sanitario;
- opere di pubblico interesse.

Le nuove tombinature dovranno assicurare la necessaria operatività del fossato in termini di smaltimento delle portate, e prevedere in che modo si andranno a ripristinare i preesistenti volumi d'invaso. Ogni intervento di tombinamento dovrà essere accompagnato da un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la caratterizzazione della via d'acqua e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione della stessa in relazione al suo bacino.

7. E' preferibile che la continuità idraulica nei fossati tombinati sia garantita in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti; le opere idrauliche di qualunque tipo nel caso siano posizionate su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionate e ripulite dai proprietari dei sedimi stessi dell'alveo.

8. Nel caso di opere previste in prossimità di canali consorziali, ogni modificazione della configurazione esistente o intervento ricadente all'interno della fascia di 10 metri dal ciglio superiore della scarpata sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Regio Decreto n° 368 del 1904 e dovrà quindi essere specificamente autorizzato, fermo restando che dovrà sempre essere lasciata completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 5 metri su ambo i lati del canale.

9. Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (contegiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

10. Negli interventi di nuova edificazione il piano di calpestio al piano terra dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore al piano stradale o al piano campagna medio circostante di una quantità funzionale alla pericolosità idraulica che caratterizza la zona di intervento. I piani interrati dovranno essere impermeabilizzati fino alla quota del piano d'imposta di cui sopra, prevedendo aperture (comprese rampe di accesso e bocche di lupo) solo a quote superiori; nelle zone "Idonee a condizione" legate a cause di natura idraulica è comunque sconsigliata la realizzazione di piani interrati. In ogni caso al piano interrato o seminterrato deve essere garantita la presenza di una seconda via di accesso/uscita (es. vano scala interno che collega lo scantinato al piano terra) oltre a quella principale normalmente prevista (es. scivolo esterno di accesso/uscita).

b) riduzione del rischio sismico

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 2 identifica vari scenari di pericolosità sismica locale che

concorrono alla definizione delle scelte di Piano. Lo studio è parte integrante del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico comunale, ma nel caso di esecuzione di opere o di interventi nel territorio non potrà in alcun modo sostituire le indagini e le elaborazioni puntuali, esplicitamente previste dalle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018, con le successive modifiche e integrazioni.

Dal punto di vista normativo, viene fatto riferimento alla DGRV 899/2019 nonché alla Circolare della Regione Veneto nr. 71886 del 16 febbraio 2022, con specifico richiamo al necessario “Parere sugli strumenti urbanistici” Sezione I “Norme per le costruzioni in zona sismica” ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001.

Lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 2 ha evidenziato una criticità del territorio comunale per quanto riguarda il potenziale di liquefazione. Il termine “liquefazione” viene definito come lo stato fisico in cui può venire a trovarsi un terreno sabbioso saturo quando, sotto l’azione di carichi dinamici e ciclici, la sua resistenza al taglio si riduce drasticamente per effetto dell’incremento e dell’accumulo delle pressioni interstiziali dovuto all’instaurarsi di condizioni non drenate.

Le Norme Tecniche Per Le Costruzioni (aggiornate con D.M. Infrastrutture del 17 gennaio 2018), stabiliscono che il sito in oggetto deve essere stabile nei confronti della liquefazione: se il terreno risulta suscettibile di liquefazione e gli effetti conseguenti appaiono tali da influire sulle condizioni di stabilità di pendii o manufatti, occorre procedere ad interventi di consolidamento del terreno e/o trasferire il carico a strati di terreno non suscettibili di liquefazioni. Secondo le NTC 2018, la sicurezza nei confronti della liquefazione può essere valutata con procedure di analisi avanzate o con metodologie di carattere semi-empirico. La sicurezza nei confronti della liquefazione deve essere effettuata utilizzando i valori caratteristici delle proprietà meccaniche dei terreni. L’adeguatezza del margine di sicurezza nei confronti della liquefazione deve essere valutata e motivata dal progettista” (§ 7.11.3.4 delle NTC 2018).

Dall’approfondimento dello Studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 e 2 emerge che, limitatamente ai settori individuati in cartografia (Allegati 7 e 8), i depositi risultano in alcune zone del comune come potenzialmente liquefacibili. Per questi motivi entro il territorio comunale è stata quindi individuata una Zona di Attenzione per liquefazione (ZALQ). Appare evidente come, essendo tale elaborato basato su un numero limitato di dati sperimentali, sarà opportuno in fase di trasformazione dell’area effettuare ulteriori indagini dirette integrative al fine di individuare eventuali aree potenzialmente soggette a fenomeni di liquefazione.

#### **Articolo 60 ZONE DI TUTELA AI SENSI DELL’ART. 41 DELLA L.R. 11/2004**

1. Il P.I., coerentemente con il P.A.T., nel rispetto dell’art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., individua e disciplina le seguenti zone di tutela:

- corsi d’acqua e specchi lacuali (lett. b) art. 41 della L.R. n. 11/2004);
- una fascia di profondità di almeno:
- 100 dall’unghia esterna dell’argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
- 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali;
- ai sensi della lett. g) art. 41 della L.R. n. 11/2004;
- le aree umide;
- le aree boschive o destinate a rimboscimento;
- le aree a potenziale rischio archeologico;
- le aree di interesse storico, ambientale e artistico;
- aree sottoposte a tutela art. 10 D.Lgs 42/2004;
- aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete.

2. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica, A.T.O., A.R.P.A.V., U.L.S.S., M.I.B.A.C.T., ecc.).

3. Fatti salvi i sistemi insediativi di cui alla zonizzazione prevista dal P.R.G. vigente – relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti – e gli ambiti di trasformabilità introdotti con il P.A.T. (linee preferenziali di sviluppo insediativo, servizi di interesse comune di maggiore rilevanza, ecc.), da attuare per tramite del P.I., all’interno delle fasce di rispetto di cui all’art. 41, lett. g) della L.R. n° 11/2004, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 1, commi a), b), c), d) del D.P.R. n° 380/2001, comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, nonché alla riqualificazione e riconversione;
- e) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. n° 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
4. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
5. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 con l'art. 41 della L.R. n° 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.
6. La tutela viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorti di Bonifica, A.T.O., Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc., degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
  - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
7. La valorizzazione viene promossa dal Comune, promuovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc).
8. I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del "Piano pluriennale delle opere pubbliche".
9. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 si applicano le specifiche norme vigenti.
10. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati.
11. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. valgono le norme di cui all'art. 21.
12. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

## **TITOLO V – DISCIPLINA DEL SUOLO**

### **CAPO I –DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

#### **Articolo 61 CONSUMO DI SUOLO**

1. Lo strumento urbanistico comunale – Piano degli Interventi - recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017 e secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo disposta dalla suddetta deliberazione è pari a 14,36 Ha.
2. Con D.C.C. n. 6 del 22.05.2020 è stata approvata la Variante al P.A.T. di adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668/2018.
3. Per le finalità di cui alla L.R. n. 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla D.G.R. n. 668/2018 è stato istituito il Registro Fondiario del Consumo di Suolo quale elaborato del Piano degli Interventi necessario ai fini del monitoraggio del consumo di suolo.

### **CAPO II – LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Articolo 62 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. Il territorio comunale, secondo le grafie e le perimetrazioni contenute negli elaborati grafici del Piano degli Interventi – in scala 1:5.000 e in scala 1:1.2000 - è suddiviso in sistemi di destinazioni d'uso e di caratterizzazione del suolo, come di seguito riepilogato:

- zone di interesse architettonico ed ambientale
  - Zone A – Centro storico
  - complessi o edifici di interesse storico-architettonico-ambientale e grado di protezione
- zone residenziali di completamento
  - Zone B (residenziali consolidate)
  - Zone C1 (residenziali di completamento)
- Zone residenziali di nuova formazione
  - Zone C2 (residenziali di espansione)
- Zone a prevalente destinazione produttiva
  - Zone D1 (insediamenti produttivi – industriali – artigianali di completamento e di espansione)
  - Zone D2 (insediamenti produttivi – artigianali – commerciali di completamento e di espansione)
  - Zone D3 (insediamenti commerciali – ricettivi)
  - Zone D4 (insediamenti commerciali – direzionali – residenziali)
  - Zone D5 (insediamenti agroindustriali di completamento e di espansione)
- Zone destinate prevalentemente all'agricoltura
  - Zone E2 (agricole)
  - Zone E (speciali)
  - Nuclei residenziali in ambito agricolo (ex C1.1)
- Zone destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse comune
  - Zone F1 (istruzione)
  - Zone F2 (attrezzature di interesse comune)
  - Zone F3 (aree attrezzate a parco, gioco e sport)
  - Zone F4 (parcheggi)
  - Aree a verde privato
  - Aree a verde privato di uso pubblico
  - Aree a verde privato ed attrezzature per il tempo libero
- Aree di rispetto e tutela.

2. Per ogni Zona le presenti norme e gli allegati di P.I. prescrivono:

- destinazioni d'uso
- modi d'intervento
- parametri edificatori
- caratteri degli interventi

3. Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o, puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

#### 4. Perimetro zona omogenea

Ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità della zona stessa.

#### 5. Riferimento cartiglio specifico

Per ogni nucleo significativo, le singole zone e sottozone fanno riferimento ad un cartiglio allegato, che contiene il repertorio normativo specifico, della singola realtà, esistente e proposta.

#### 6. Zone significative

Le tavole 1:2000 di progetto indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi, negli articoli specifici, e nel repertorio allegato.

### **Articolo 63 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, come di seguiti riepilogate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo:

**1 Conseguente all'antica**

tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti piano altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.

**2. Unifamiliare**

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata.

**3. Bifamiliari**

tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili.

**4. Schiera**

tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue. Sono ammesse al massimo n. 6 unità.

**5. In linea, a cortina, a corte**

tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni.

**6. Intervento coordinato**

tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria.

### **CAPO III –SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE**

#### **Articolo 64 Z.T.O. "A"**

1. Zona che per le sue caratteristiche è dichiarata "area degradata" ai sensi della Legge n° 457/78. Agglomerati che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.

**2. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- le attività commerciali, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a mq. 1000 per unità e comunque nel rispetto della normativa vigente;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigiani e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1000 mc., che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

**3. Modi d'intervento**

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D. Lgs. n. 42/04 sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dal successivo articolo 66 i seguenti interventi:

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di

eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione);

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione;

Tipo c) con P.U.A. per gli interventi diversi dai "tipi a), b)"; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione consentita dal grado di protezione, secondo le quantità espresse dal repertorio normativo.

#### **4. Parametri edificatori**

##### **4.1 Indice di edificabilità**

- aree soggette a piano urbanistico attuativo (P.P., P.d.R., P.E.E.P.): secondo quanto indicato dal repertorio normativo;
- edilizia esistente (soggetta ad intervento edilizio diretto): aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.G. purché ultimati fino ad un massimo di mc. 150 per, gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici con grado d'intervento 6, 7, 8 ed a quelli non numerati, previa acquisizione di scrittura privata.

4.1.1 All'interno di tale zona omogenea non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli 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 (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

##### **4.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà**

- ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di C.E.C.;
- quelle previste dal piano urbanistico attuativo (P.P., P.d.R., P.E.E.P.).

##### **4.3 Distanza minima tra fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con piano urbanistico attuativo (P.P., P.d.R., P.E.E.P.).

##### **4.4 Distanza minima dai limiti di zona**

**4.4a** da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

**4.4b** da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

##### **4.5 Altezza**

- non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi;
- quelle previste dal piano urbanistico attuativo (P.P., P.d.R., P.E.E.P.);
- quelle previste dal repertorio normativo.

##### **4.6 Superficie coperta**

nessuna limitazione.

##### **4.7 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

#### **Articolo 65 COMPLESSI O EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALE ESTERNI AL CENTRO STORICO**

1. Il Piano degli Interventi definisce l'ambito d'intervento di tutela degli edifici di interesse storico architettonico ambientale, comprendente aree, edifici da tutelare e gli immobili contigui, ed il loro grado di protezione (successivo articolo 66). Tali ambiti sono da dichiararsi "degradati" ai sensi della Legge n.

457/78.

## **2. All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:**

### **2.1 Destinazioni d'uso**

La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentita solo per le seguenti destinazioni: residenziale con un massimo di 1.500 mc. compreso l'esistente, uffici, turistico ricreativi, artigianale artistico e di servizio, pubblici esercizi, servizi e/o attrezzature di interesse comune, a condizione che gli edifici dispongano di adeguate opere di urbanizzazione per le nuove destinazioni. Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a mq. 150,00 per unità e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Le nuove attività commerciali ammesse saranno esclusivamente quelle connesse all'attività agricola.

### **2.2 Modi d'intervento**

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali restano valide le norme del D. Lgs. n. 42/04; sono ammessi per gli, edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 66, i seguenti interventi:

#### **2.2a Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale**

Tipo a) è sempre ammessa la manutenzione ordinaria

Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, le prescrizioni date dagli eventuali relativi gradi di protezione ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

Tipo c) con piano urbanistico attuativo (P.d.R.): gli interventi diversi dal "tipo b)", anche per la demolizione e ricostruzione, se prevista.

Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono consentite anche le destinazioni d'uso della zona agricola in cui ricadono.

#### **2.2b Edifici contigui agli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale interni all'ambito di tutela**

Gli interventi devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici di interesse culturale; a tal fine il responsabile dell'ufficio competente, sentita la Commissione Edilizia, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti, nonché l'uso di materiali, finiture e modalità d'intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

Tipo a) sono ammessi, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione, per gli edifici, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d, del D.P.R n. 380/01; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Tipo b) ampliamento con intervento diretto, entro i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo

### **2.3 Parametri edificatori**

#### **2.3a Indice di edificabilità**

- aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.G. purché ultimati delle singole unità edilizie, con un massimo di mc. 150 per unità, applicabile una sola volta limitatamente agli edifici con grado d'intervento 6, 7, 8 ed in quelli non numerati, previa acquisizione di scrittura privata;
- per gli edifici ricadenti in zona agricola è ammesso l'ampliamento degli annessi rustici esistenti, nei limiti di una superficie lorda di pavimento compreso l'esistente pari al rapporto di copertura dell'1% del fondo rustico.

#### **2.3b Distanza minima da strade e confini di proprietà**

ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze, da valutarsi in sede di C.E.C.

#### **2.3c Altezza**

non superiori alle preesistenze.

### **2.4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **2.5 Tutela e riqualificazione degli spazi esterni**

Può essere prescritta, in sede di Permesso di Costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

### **Articolo 66 INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

#### **2. Grado I. Risanamento conservativo**

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento, dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni, la conferma e la valorizzazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali, dei particolari decorativi e delle tecnologie costruttive originarie.

#### **3. Grado 2. Restauro filologico**

Sono consentite tutte le operazioni edilizio architettoniche necessari e alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità d'interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

#### **4. Grado 3. Restauro propositivo**

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di adeguare alle nuove esigenze o alle diverse destinazioni d'uso dell'edificio mediante ridisegno delle partizioni. Vanno eliminate le superfetazioni che non è possibile integrare nel contesto formale dell'edificio.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto ed i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

#### **5. Grado 4. Ristrutturazione edilizia parziale "pesante"**

Ambiti di intervento: riguardano edifici del tipo indicato al punto 3. del presente articolo di cui si prevede la conservazione di tutto o parte degli elementi esterni.

Intervento ammissibile: ristrutturazione edilizia parziale "pesante".

Gli interventi devono essere rivolti al restauro ed alla conservazione degli elementi morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore, ecc.); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.

Sono consentiti aumenti volumetrici per un massimo di 150 mc., quale indispensabile adeguamento igienico-sanitario realizzabili attraverso:

a. sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali all'ultimo piano di ml. 2,40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 ed altezza media di ml. 2,40;

b. ampliamenti, con l'edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego di materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di progetto del PI in scala 1:2000 non siano determinati gli interventi puntuali di edificazione relativi al presente grado di protezione 4, questi possono sempre essere proposti all'approvazione del Responsabile del Procedimento dai proprietari, qualora siano compatibili con l'esistente edificato dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

#### **6. Grado 5 e Grado 6. Ristrutturazione globale**

Ambiti di intervento: edifici anche di recente costruzione senza caratteristiche tali da giustificare particolari tutele.

Intervento ammissibile: ristrutturazione globale. Tali interventi devono essere volti a dare (o ridare) all'edificio caratteristiche ambientali, con l'eliminazione di superfetazione o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione

locale. Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto all'approvazione del Responsabile del Procedimento, qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o possano risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario. Nel caso di contiguità con edifici con Gradi di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati senza cadere nella semplice "mimesi" della architettura esistente.

Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni per adeguamenti igienico-sanitario fino ad un massimo di mc. 150, purché non contrastanti con i limiti di zona e la normativa vigente.

#### **7. Grado 7. Ristrutturazione urbanistica**

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.

#### **8. Grado 8. Demolizione e ricostruzione**

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per la sostituzione totale o parziale dell'edificio con un nuovo edificio da realizzarsi secondo gli indici e destinazioni d'uso prescritti per le diverse zone delle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ad esclusione degli immobili vincolati dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., qualora siano ammessi dalle specifiche schede gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici classificati con grado "6" e con grado "8", sono ritenuti interventi di ristrutturazione edilizia anche qualora la ricostruzione preveda diversa sagoma, prospetti, sedime e volume. Le variazioni di volume sono ammesse, se in incremento rispetto all'esistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici.

#### **9. Grado 9. Demolizione**

10. Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I..

11. Dalla data di adozione del previgente P.R.G. gli edifici classificati con grado di protezione (da 1a a 5), non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati, ma mancanti della dichiarazione di inizio lavori.

12. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, intendendo per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come dettato dall'art. 3, c. 1, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001.

13. La manutenzione straordinaria (art. 3 D.P.R. 380/01) è pure ammessa per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.

14. Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

15. Negli edifici con grado di protezione 1, 2, 3 il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica, le modifiche alla destinazione d'uso superiori al 50% del volume esistente saranno consentite, dalla zona omogenea di appartenenza previa approvazione di strumento attuativo.

16. Negli edifici con grado di protezione 4 e 5 sono possibili interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente riaperture di nuovi fori secondo moduli di partitura simili a quelli con caratteri originari prevalenti.

17. Negli edifici con grado di protezione 3, 4, 5 non sono consentiti interventi di chiusura o alterazione degli elementi caratteristici quali portici, logge, nicchie, cornici, timpani, lesene, stipiti, davanzali, ecc. Per questi

elementi sono ammessi interventi di risanamento e parziale sostituzione.

18. È sempre ammessa per tutti gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, la destinazione d'uso prevista dalla zona di appartenenza.

19. Sull'esistente non numerato, ed escluso dalle zone 'A', sono altresì ammessi:

- a. sostituzione ed adeguamento del parametri di sottozona di P.I. c/o alle indicazioni tipologiche espresse nei grafici 1:2000;
- b. adeguamento alle destinazioni d'uso espressamente indicate nei grafici c/o nelle norme di sottozona di P.I..

20. Gli interventi previsti per il grado di tutela maggiore si intendono sempre ammissibili per gli edifici con grado di tutela minore.

## **Articolo 67 Z.T.O. "B"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq e superficie coperta superiore a 1/8 delle aree di pertinenza.

### **1. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività« che, non procurino rumori , fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc. che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto della normativa vigente e con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dalla normativa vigente ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq..

### **2. Modi d'intervento**

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 51/2019;
- è comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate.

Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Tipo b) nuova edificazione e ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al precedente art. 66 qualora gli edifici risultino numerati.

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice di edificabilità**

##### **3.1.1 Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mc/mq**

- edilizia esistente: nel caso l'indice fondiario risulti già completamente utilizzato, è consentito per tutti gli edifici esistenti un aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I. purché ultimati ed in possesso di abitabilità/agibilità, fino ad un massimo di mc.

150 per gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni, intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti applicabile una sola volta e realizzabile anche in più soluzioni, previa acquisizione di scrittura privata;

- nuove edificazioni: utilizzazione dell'indice fondiario anche con accorpamento ad edifici esistenti in aree attigue dello stesso proprietario.

Sono sempre ammesse tipologie uni bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco.

### **3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

- ml 5.00 o minori nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza minima di ml 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

### **3.3 Distanza minima dalle strade**

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal Piano degli Interventi;
- in tutti gli altri casi pari a ml 5.00.

### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml 10.00;
- da edifici a confine: ml 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml 5.00 (P.U.A.).

### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **3.6 Altezza**

quella prevista nel repertorio normativo.

### **3.7 Superficie coperta**

nessuna limitazione.

## **4 Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

### **Articolo 68 Z.T.O. "C1"**

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

#### **1. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 1.000 mc.; che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto della normativa vigente e con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dalla normativa vigente ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.

#### **2. Modi d'intervento**

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. del D.P.R. n. 380/01 compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 51/2019;
  - è comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate;
  - per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
- Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000, ed i limiti previsti. dai, parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al precedente art. 66 quando gli edifici risultino numerati.

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice di edificabilità**

##### **3.1.1 Indice di edificabilità fondiaria: 1,0 mc/mq**

- edilizia esistente: nel caso l'indice fondiario risulti già completamente utilizzato, è consentito per tutti gli edifici esistenti un aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.I. purché ultimati ed in possesso di abitabilità/agibilità fino ad un massimo di mc. 150 per gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni, intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti applicabile una sola volta e realizzabile anche in più soluzioni, previa acquisizione di scrittura privata;
- nuove edificazioni: secondo l'indice fondiario.

Sono sempre ammesse tipologie uni bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco.

#### **3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione. di idoneo vincolo di distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

#### **3.3 Distanza minima dalle strade**

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal P.I.;
- in tutti gli altri casi pari a ml. 5.00.

#### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 (P.U.A.).

#### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **3.6 Altezza**

quella prevista nel repertorio normativo.

#### **3.7 Superficie coperta**

nessuna limitazione.

### **4 Caratteri degli interventi**

secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **Articolo 69 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO**

1. Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T. (art. 47) sulla base dell'analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, identifica, all'interno del territorio comunale, l'edificazione diffusa

integrando le preesistenti "Z.T.O. C1.1" con l'individuazione nella cartografia di nuovi "Nuclei Residenziali in ambito Agricolo (NRA)".

2. I "Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" sono assimilabili alle Z.T.O. "C" ai sensi del D.M.1444/1968 (per le distanze dalle strade e relative fasce di rispetto).

3. Gli ambiti di edificazione diffusa riguardano, prevalentemente, le parti del territorio rurale dove l'edificazione si è sviluppata in forme insediative non collegate (o non più collegate) allo svolgimento dell'attività agricola, assumendo dimensioni e caratteri tali da configurare nuclei insediativi a destinazione generalmente residenziale, con la sporadica presenza di elementi quali parcheggi, verde pubblico, esercizi commerciali, opifici o altro.

4. Tali ambiti comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità e dotazione delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

5. Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare anche attraverso apposita convenzione:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. A tal proposito è consentita, nel rispetto delle disposizioni del vigente Codice della Strada, l'apertura di nuovi accessi carrai a servizio del fondo di massimo 8,00 m di larghezza, anche con tombamento di tratto di fosso strettamente necessario all'accesso al fondo stesso e previo ottenimento del nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica, e la possibilità di realizzare posti auto sul fronte strada.
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi, macchie arbustive e arboree.

6. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- le abitazioni agricole;
- la residenza di qualsiasi tipo e attività agrituristiche;
- strutture agricolo-produttive, purché non destinate ad allevamento zootecnico, ad eccezione degli allevamenti a carattere familiare;
- esercizi di vicinato, come definiti all'art. 3, lett. d, della L.R. n. 50/2012 con la dotazione di standards prevista dalla vigente normativa in materia;
- negozi, botteghe, chioschi, bancarelle, ecc.
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile e/o un volume massimo di 800 mc.;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 300,00 per unità e comunque nel rispetto della normativa vigente e non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19/11/1981 (così come sostituito dal D.M. 2/3/87) ed abbiano un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.

#### **7. Modalità di intervento**

- tipo "A": sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01.  
Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> per fabbricato o per unità per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.;

l'ampliamento degli alloggi esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi sino ad un massimo di 150 mc applicabile una sola volta;  
il recupero una-tantum dei volumi degli elementi precari e di servizio (baracche, magazzini, garages, prefabbricati, ecc.), purché legittimi;

- tipo "B": nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo e delle relative schede (elaborato "F07" del P.I.) Qualora le nuove edificazioni ammesse comportassero la necessità di adeguare o integrare le opere di urbanizzazione degli ambiti diffusi interessati, il Comune potrà subordinare gli interventi a convenzionamento (Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001);
- tipo "C": per gli immobili esistenti a destinazione non residenziale è ammessa la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili (di cui al precedente comma 3bis, lett. b), c) d) f) ed h) per una sola volta, fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> con massimo n. 2 (due unità), o 1.200 m<sup>3</sup> per tre unità previo atterraggio di crediti edilizi/crediti edilizi da rinaturalizzazione per la quota eccedente 800 m<sup>3</sup>.

In queste zone, all'interno del lotto di proprietà, è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime ed accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, anche con cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, nonché commerciali limitatamente alle tipologie indicate al successivo punto 8, fino a un massimo di 1500 mc, od agricoli con l'esclusione degli allevamenti intensivi e nel rispetto delle norme di zona.

8. Il P.I. potrà recepire le proposte di nuova edificazione, all'interno di tali nuclei, con richiesta di lotti liberi di volumetria definita di 800 m<sup>3</sup> per un massimo di n. 2 unità abitative e con superficie fondiaria del lotto di 1.000 mq. All'interno di questi lotti la nuova edificazione sarà possibile solo se gli interventi proposti:

- non comportino la creazione, nei nuclei residenziali in cui ricadono, di una seconda fila di lotti;
- nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- non comportino la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, al fine di mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

9. Il richiedente dovrà impegnarsi, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario:

- ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
- ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree, utilizzando le specie di cui al "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (elaborato "F02" del P.I.)

10. Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione (precedente c. 8) non potranno essere alienate prima di 10 anni dal rilascio del titolo abilitativo a persone che non siano familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta dal richiedente l'agibilità; in caso contrario saranno soggette a perequazione urbanistica. Inoltre, in caso di nuova edificazione non per scopi famigliari, si prevede l'obbligo di procedere con accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo.

11. Il rilascio delle autorizzazioni alla nuova edificazione di volumetria predefinita (800 m<sup>3</sup>) è subordinato alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta.

Tale "prescrizione" potrà eventualmente essere riportata nel titolo abilitativo all'atto del suo rilascio. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale. Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica; in caso di nuova costruzione non per scopi familiari, sarà obbligo procedere tramite accordo "pubblico-privato" o con atto di assenso del Consiglio Comunale previo il pagamento del contributo perequativo.

12. La volumetria residua, una volta saturata quella disponibile per la nuova edificazione secondo quanto riportato nel suddetto elaborato "F07", si intende utilizzabile per ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso all'interno dello stesso nucleo non in deroga a quanto disposto dai precedenti commi 5 e 6.

### **13. Parametri urbanistici**

#### **13.1 Nuova edificazione**

Lotto libero a volumetria definita

- le aree destinate a "verde privato" non esprimono alcuna capacità edificatoria e non sono quindi da considerare ai fini del calcolo della volumetria realizzabile.

Edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.:

- è sempre consentito, per gli edifici esistenti l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup>;
- per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui all'art. 27 delle presenti N.T.O.;
- gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza riferito alla data di rilascio del titolo abilitativo originario e senza tenere conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.A.T. fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità;

negli interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti dal presente articolo e secondo quanto stabilito dalle normative regionali sovraordinate.

#### **13.2 Distacco tra fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00 (P.U.A.).

#### **13.3 Distanze dai confini**

- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.
- altre distanze con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di 10,00 m tra fabbricati, registrato e trascritto.

#### **13.4 Distanza dalle strade**

- secondo gli allineamenti principali esistenti, o prescritti dal P.I.;
- in tutti gli altri casi pari a ml. 5.00.

#### **13.5 Distanza dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà

#### **13.6 Altezza**

quella prevista nel repertorio normativo

#### **13.7 Superficie coperta**

nessuna limitazione

#### **13.8 Caratteri degli interventi**

Isolato, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.

### **Articolo 70 Z.T.O. "C2"**

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0.5 mc/mq.

#### **1. Destinazioni d'uso**

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;

- le attività commerciali e produttive, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile fino a mq. 1000 e comunque nel rispetto della normativa vigente e con dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile c/o un volume massimo di 1.000 mc;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);
- autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

## 2. Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 51/2019;
- è comunque consentito il riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti alla data di adozione del previgente P.R.G., purché autorizzate.

Per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammissibili, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Tipo b) con piano urbanistico attuativo con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita; lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.U.R., limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

## 3. Parametri edificatori

### 3.1 Indice di edificabilità

aree soggette a strumento urbanistico attuativo: 1.00 mc/mq.

### 3.2 Distanza minima dai confini di proprietà

ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di distanza minima di ml. 10,00 tra fabbricati (scrittura privata).

### 3.3 Distanza minima dalle strade

in conformità all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 , al Codice della Strada di cui al D. Lgs. n.285 del 30.04.1992 e suo Regolamento di attuazione.

### 3.4 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con piano urbanistico attuativo P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

### 3.5 Distanza minima dai limiti di zona

- da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### 3.6 Altezza

quella prevista nel repertorio normativo.

### 3.7 Superficie coperta

nessuna limitazione.

### 3.8 Lotto minimo

per le nuove edificazioni mq. 600.

### 4. Caratteri degli interventi

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo

### 5. Standards

Secondo quanto stabilito dal precedente articolo 6 delle presenti N.T.O.

### 6. PRESCRIZIONI SPECIFICHE valide per la zona omogenea C2/19 (con riferimento alla scheda d'intervento soggetto a P.U.A.: Piano-Guida 01)

Rif.: Accordo Convenzionale Rep. n. 1921 del 28.07.2016 (art. 11, L. n. 241/1990 e s.m.i.): RICONVERSIONE DELLA Z.T.O. D2/6 PRODUTTIVA in tessuto insediativo omogeneo a carattere prevalentemente residenziale integrato con servizi / attrezzature di interesse comune.

Per la formazione del P.U.A. convenzionato e l'attuazione dell'intervento edificatorio valgono le prescrizioni riportate nella tabella seguente:

<i>MODALITA' DI INTERVENTO</i>	Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004
<i>SUPERFICIE AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO (Sti)</i>	comprensiva della viabilità principale comunale / sopra comunale interessata da opere di adeguamento / altro a carico del P.U.A. (indicativamente Sti = mq 44.411 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.)
<i>SUPERFICIE TERRITORIALE (St)</i>	comprendente gli ambiti fondiari d'intervento (indicativamente St = mq 35.055 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.)
<i>VOLUME INSEDIABILE (V)</i>	Negli ambiti fondiari d'intervento (volume massimo): V = mc 36.894 come da Accordo Convenzionale, di cui: <ul style="list-style-type: none"><li>• V esistente: mc 889 (v. Elab. 02 Piano-Guida 01)</li><li>• V residuale: mc 36.005 – assunto mc 36.000</li></ul>
<b>Specifiche:</b>	
<i>1) ripartizione funzionale</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• superficie fondiaria edificabile privata (SfEpr) (indicativamente mq 17.969 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.)</li><li>• superficie a servizi complessiva (*) (Ss) (indicativamente mq 17.086 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.)</li></ul> (*) compreso verde, strade, parcheggi, marciapiedi, aiuole, ecc. (entro ambito), con superficie destinata a verde indicativamente pari a mq 9.976 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A. (comunque non inferiore al 40% della Ss, intesa quale superficie di progetto non edificabile) nota: 1) la SfEpr può comprendere, in parte, anche aree per opere di urbanizzazione secondaria (annoverabili tra quelle elencate all'art. 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001) / altro (secondo quanto specificatamente indicato dall'Amministrazione comunale in sede di P.U.A. convenzionato), in misura equivalente al beneficio pubblico di cui all'Accordo convenzionale, ovvero quale contributo straordinario che attesta detto beneficio da erogare anche sotto forma di cessione di aree e/o immobili 2) la Ss comprende le dotazioni territoriali (aree per attrezzature e servizi specificate e dimensionate secondo quanto indicato all'art. 31 della L.R. n. 11/2004, nonché le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) cedute e/o vincolate (il conseguimento dei rapporti di dimensionamento è assicurato mediante la cessione di aree o, in parte, con vincoli di destinazione d'uso pubblico su aree di proprietà privata, ai sensi dell'art. 32, c. 1, della L.R. n. 11/2004)

<p>2) <i>destinazioni d'uso</i></p>	<p>Criterio informatore assunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale minima: 90 % del volume insediabile</li> <li>• residuo flessibile: 10 % del volume insediabile</li> </ul> <p>(sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto 9.1 del presente articolo; in merito alle attività commerciali sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 50/2012 e dal Regolamento Regionale n. 1/2013)</p> <p>è fatto salvo, comunque, quanto verrà indicato in sede di P.U.A. convenzionato</p>
<p>3) <i>parametri urbanistici</i></p>	<p>saranno regolamentate tramite le previsioni plano-volumetriche del P.U.A. convenzionato:</p> <p>a) le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dai confini di proprietà</li> <li>• dalle strade</li> <li>• tra i fabbricati</li> <li>• dai limiti di zona</li> </ul> <p>ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. n. 11/2004 (v. art. 8, comma 1, lett. a), della L.R. n. 4/2015 – che reca disposizioni attuative dell'art. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 – solo per la parte riferita agli ambiti dei P.U.A – v. Corte Cost. Sent. n. 41 del 24.02.2017)</p> <p>b) l'altezza massima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fissata per ogni ambito fondiario come da Piano-Guida 01</li> </ul> <p>c) la volumetria massima attribuita per ogni ambito fondiario e suddivisa per gli stralci funzionali previsti come da Piano-Guida 01</p>
<p>4) <i>Dotazioni minime di aree per servizi</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità insediativa: 240 ab teorici insediabili</li> <li>• calcolo delle dotazioni minime (riferimenti): <ul style="list-style-type: none"> <li>– art. 31 L.R. n. 11/2004: mq 30/ab (rif.: residenza)</li> <li>– art. 32 L.R. n. 11/2004: dotazione aggiuntiva 10 mq/ab (P.U.A. superiore a 3 ha)</li> </ul> </li> <li>• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alla quota-parte delle diverse destinazioni</li> <li>• il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard (art. 31, c. 11, L.R. n. 11/2004)</li> </ul>
<p>5) <i>indici ecologici buona pratica a cui tendere</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al 45 % di SfEpr e 50 % di St</li> </ul> <p>copertura consigliata nelle aree a verde pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alberature: non inferiore a 40 unità/Ha</li> <li>• arbusti: non inferiore a 60 unità/Ha</li> </ul> <p>con specie autoctone, privilegiando – qualora ritenuto opportuno – le specie vegetali che hanno strategie riproduttive prevalentemente entomofile (ovvero che producano piccole quantità di polline la cui dispersione é affidata agli insetti)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per la sistemazione delle aree verdi devono essere considerate le azioni che facilitano la successiva gestione e manutenzione</li> </ul>
<p>6) <i>prescrizioni speciali</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle; per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc.</li> <li>• i filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A. convenzionato</li> <li>• in merito alle modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica, trova applicazione quanto dettato dalla L.R. n. 21/1996 (con le modificazioni apportate dall'art. 21, comma 1, della L.R.</li> </ul>

	<p>n. 4/2008)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile</li> <li>• ogni superficie destinata alle opere di mitigazione idraulica (bacino d'invaso previsto fuori ambito del P.U.A. convenzionato) dovrà essere assoggettata all'obbligo di conservazione nel tempo della destinazione d'uso come opera di drenaggio idraulico</li> <li>• qualora si intenda creare zone umide con presenza di vegetazione, od altri ingombri, l'area destinata agli invasi di raccolta acque dovrà essere proporzionalmente incrementata in modo da garantire (libero dalla vegetazione, altro) un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica</li> <li>• vengono richiamati i pareri espressi in sede di formazione del Piano-Guida: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova</li> <li>– Consorzio di Bonifica Brenta</li> <li>– Anas</li> </ul> </li> <li>• dovranno essere osservati contenuti / indicazioni / prescrizioni / altro, relativi a tutti i pareri che verranno espressi a seguito dell'adozione della Variante n. 2 al P.R.G.-P.I., utile per tradurre in norma l'Accordo Convenzionale Rep. n. 1921 del 28.07.2016, come pure quelli espressi in sede di adozione / approvazione del P.U.A. convenzionato, con particolare riferimento al vincolo di natura paesaggistica (corso d'acqua Fiume Ceresone), nonché alla fascia di rispetto pertinente alla rete idrografica ed alle zone di tutela</li> </ul>
--	---

Seguono: ripartizione del volume insediabile e note operative di carattere prescrittivo utili per la formazione del P.U.A. convenzionato.

<b>RIPARTIZIONE VOLUME INSEDIABILE residuale: mc 36.000</b>			
<b>nei seguenti stralci funzionali:</b>			
<b>PRIMO STRALCIO FUNZIONALE</b>			
<b>Ambito fondiario (AFr n)</b>	<b>superficie fondiaria edificabile privata (SfEpr) mq</b>	<b>Altezza massima (piani fuori terra (Pft) numero / metri)</b>	<b>Volume (V) mc</b>
<b>A) Ambito fondiario residenziale (AFr)</b>			<b>16.500 (*1)</b>
AFr 1	1.275 (*)	<b>3 / m 9,50</b>	
AFr 2	3.225 (*)		
<b>Superficie totale AFR:</b>	<b>4.500 (*)</b>		
<b>B) ambito fondiario misto (AFm)</b>			
AFm 1	4.244 (*)	<b>4 / m 12,50</b>	
AFm 2	570 (*)	<b>2 / m 6,50</b>	
<b>Superficie totale AFm:</b>	<b>4.814 (*)</b>		
<b>Totale Superficie AFR + AFm:</b>	<b>9.314 (*)</b>		
<b>SECONDO STRALCIO FUNZIONALE</b>			
<b>Ambito fondiario (AFr n)</b>	<b>superficie fondiaria edificabile privata (SfEpr) mq</b>	<b>altezza (piani fuori terra) (Pft) numero</b>	<b>Volume (V) mc</b>
<b>A) Ambito fondiario residenziale (AFr)</b>			<b>19.500 (*2)</b>
AFr 3	2.205	<b>3 / m 9.50</b>	
AFr 4	3.225		
AFr 5	3.225		

<b>Superficie totale AFr:</b>	<b>8.655</b>		
<b>Volume totale (V) mc</b>			<b>36.000</b>
<b>Legenda:</b>			
(*) valore indicativo, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.			
(*1) in rapporto allo standard a parcheggio pari a mq 550 (5 mq/ab – 150 mc/ab)			
(*2) in rapporto allo standard a parcheggio pari a mq 650 (5 mq/ab – 150 mc/ab)			
<b>Note operative di carattere prescrittivo:</b>			
<b>a) in rapporto alle dotazioni territoriali</b>			
1. le dotazioni di aree per servizi sono sempre riferite alla capacità di 240 ab teorici insediabili a prescindere dal volume effettivo insediato rispetto a quello massimo ammissibile (pari a mc 36.000)			
2. la superficie destinata a “verde” (indicativamente mq 9.976 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.) la quota-parte “aree verdi di quartiere” (art. 16 D.P.R. n. 380/2001) afferente alle opere di urbanizzazione secondaria verrà specificatamente localizzata in sede di P.U.A., quindi adibita a verde attrezzato (parco, gioco)			
3. la superficie destinata a “parcheggio” (indicativamente mq 1.264 circa, fatto salvo quanto verrà determinato in sede di P.U.A.)			
<b>b) in rapporto alla localizzazione volumetrica</b>			
1. il P.U.A. convenzionato, per ogni stralcio funzionale, attribuisce a ciascun ambito fondiario il carico volumetrico massimo ammissibile			
2. previa variante di assestamento al P.U.A. convenzionato, sono ammesse trasposizioni di volume tra gli ambiti fondiari, fatto salvo il rispetto del rapporto funzionale con lo standard a parcheggio (dotazione minima 5 mq/ab), comunque			
<b>c) in rapporto al volume massimo ammissibile</b>			
1. rispetto al volume massimo ammissibile attribuito all’ambito territoriale oggetto della riconversione, qualora il P.U.A. convenzionato non provvedesse a localizzare totalmente detto volume negli ambiti fondiari all’uopo preposti, i soggetti titolati alla sottoscrizione della convenzione attuativa potranno produrre specifica istanza finalizzata al rilascio, da parte del Comune, di attestazione della capacità edificatoria residua (riconosciuta anche in pro-quota) sotto forma di “credito edilizio” da annotare nell’apposito Registro Comunale Elettronico (RECRED), considerato “diritto edificatorio” rispetto al quale trova applicazione quanto dettato dall’art. 2643 del C.C. (numero 2-bis) introdotto dall’art. 5, c. 3, della L. n. 106/2011)			
<b>d) in merito all’edificazione:</b>			
1. per gli AFr sono ammesse le seguenti tipologie: unifamiliare, bifamiliare, schiera, linea			
2. per gli AFm sono ammesse le seguenti tipologie: blocco – linea			

#### CAPO IV – SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

##### Articolo 71 Z.T.O. “D1”

Zona produttiva per insediamenti industriali artigianali

##### 1. Destinazioni d'uso

- costruzioni ad uso industriale ed artigianale, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli per alloggio di servizio o del titolare dell’azienda con un massimo di mc. 600;
- magazzini, depositi;
- uffici pertinenti all'attività;
- impianti tecnologici;
- infrastrutture di servizio ai complessi produttivi;
- le attività ed gli impianti specifici connessi alla destinazione principali.

##### 2. Modi d'intervento

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di

eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del n. D.P.R. n. 380/01 per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

Tipo c) con piano urbanistico attuativo che potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.U.R., limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria (e comunque secondo quanto previsto nel repertorio normativo).

#### **3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

- ml. 5.00.

#### **3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

ml. 10.00 oppure in aderenza.

#### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **3.6 Altezza massima**

non oltre i ml. 12,50.

### **4. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

### **5. Tutela dell'ambiente**

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

## **Articolo 72 Z.T.O. "D2"**

Zone produttive per insediamenti artigianali commerciali

### **1. Destinazioni d'uso**

- le attività artigianali commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- casa del custode o del gestore, con un massimo di mc. 600;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

### **2. Modi d'intervento**

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

Tipo b) con intervento diretto nelle zone di completamento, con i limiti edificatori previsti dal presente articolo;

Tipo c) con piano urbanistico attuativo che potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.U.R., limitate

variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

#### **3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

ml. 5.00.

#### **3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

#### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

ml. 10.00 oppure in aderenza.

#### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque , il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

#### **3.6 Altezza massima**

ml. 10.00.

### **4. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

### **5. Tutela dell'ambiente**

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

### **Articolo 73 Z.T.O. "D3"**

Zone per insediamenti commerciali ricettivi

#### **1. Destinazioni d'uso**

- le attività commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e commerciali;
- autorimesse;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, sale per manifestazioni e spettacoli, sale da ballo, ecc.);
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- casa del custode o del gestore, con un massimo di mc. 600, limitatamente alle attività commerciali con superficie lorda superiore a mq. 1.000.

#### **2. Modi d'intervento**

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;
- Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo c) con intervento urbanistico attuativo che potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.U.R., limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice massimo di copertura**

60% della superficie fondiaria.

### **3.2 Distanza minima dai confini di proprietà**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

### **3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati:**

ml. 10.00 oppure in aderenza.

### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare, comunque, il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **3.6 Altezza massima**

ml. 12.50.

### **3.7 Lotto minimo**

nessuna limitazione.

## **4. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **5. Tutela dell'ambiente**

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

## **Articolo 74 Z.T.O. "D4"**

Zone per insediamenti commerciali direzionali residenziali di espansione.

### **1. Destinazioni d'uso**

- le attività commerciali direzionali di qualsiasi categoria in misura non inferiore al 40% del volume complessivo;
- residenza in misura non superiore al 50% del volume complessivo;
- attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico in misura non inferiore al 10% del volume complessivo (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, nonché servizi postali, ecc.);
- le attività e gli impianti specifici connessi alle destinazioni principali;
- studi professionali e commerciali;
- autorimesse.

### **2. Modi d'intervento**

Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01;

Tipo b) con intervento urbanistico attuativo (P.U.A.) che potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

Con riferimento alla percentuale da assicurare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di cui sopra, e delle relative modalità di scomputo, tra il Comune ed il privato richiedente verrà sottoscritta idonea convenzione.

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice di edificabilità territoriale**

Secondo quanto previsto nel Repertorio Normativo

#### **3.2 Indice massimo di copertura**

50% della superficie territoriale.

### **3.3 Distanza minima da confini di proprietà:**

ml. 5.00.

### **3.4 Distanza minima dalle strade:**

in conformità all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 al Codice della Strada di cui al D. Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e al suo Regolamento di attuazione.

### **3.5 Distanza minima tra fabbricati**

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche: in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

### **3.6 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **3.7 Altezza massima**

ml. 9.50.

### **3.8 Lotto minimo**

quello dello strumento urbanistico attuativo.

## **4. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **5. Tutela dell'ambiente**

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

## **Articolo 75 Z.T.O. "D5"**

Zona agro industriale

### **1. Destinazioni d'uso**

Gli insediamenti di tipo agro industriale, anche non collegati funzionalmente al fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura, le residenze di servizio per la conduzione dell'azienda, con un massimo di mc. 600.

### **2. Modi d'intervento**

- Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;
- Tipo b) con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. in scala 1:2000; ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo;
- Tipo c) con piano urbanistico attuativo che potrà prevedere, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dalla zonizzazione del P.I..

### **3. Parametri edificatori**

#### **3.1 Indice massimo di copertura**

50%.

#### **3.2 Distanza minima da confini di proprietà**

1/2 dell'altezza con un minimo di ml. 5.00.

#### **3.3 Distanza minima dalle strade**

in conformità alle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. e comunque non inferiori a ml. 10.00.

### **3.4 Distanza minima tra i fabbricati**

ml. 10.00 oppure in aderenza.

### **3.5 Distanza minima dai limiti di zona**

- a. da zona a destinazione pubblica: ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli. spazi pubblici;
- b. da zona a destinazione privata: ml. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

### **3.6 Altezza massima**

secondo esigenze produttive.

### **3.7 Lotto minimo**

per le nuove edificazioni mq. 1.500.

## **4. Caratteri degli interventi**

Secondo le prescrizioni del repertorio normativo.

## **5. Tutela dell'ambiente**

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature d'alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti dagli spazi pubblici e dalle aree agricole contigue.

## **Articolo 76 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

1. attività esistenti da confermare;
2. attività esistenti da bloccare;
3. attività esistenti da trasferire;
4. attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. - L.R. n. 11/87, approvata con D.G.R. n. 197 del 24 gennaio 1992;
5. attività esistenti normate con scheda d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85.

### **1. Attività esistenti da confermare**

#### **1.1 Modi d'intervento**

Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/01;

Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni riportate nella dettagliata scheda tecnica da eseguirsi in conformità alla L.R. n. 11/87;

#### **1.2 Parametri edificatori**

Integralmente riportati nella scheda tecnica.

#### **1.3 Caratteri degli interventi**

Integralmente riportati nella scheda tecnica.

### **2. Attività esistenti da bloccare**

#### **2.1 Modi d'intervento**

Tipo a) sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/01;

Tipo b) piano urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 2,5 mc/mq. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire. Sono esclusi interventi di questo tipo su immobili di attività ricadenti in zona agricola;

Tipo c) sono sempre ammessi gli interventi di bonifica ambientale e di riqualificazione impiantistica.

### **3. Attività esistenti da trasferire**

#### **3.1 Modi d'intervento**

- Tipo a) trattandosi di attività da trasferire, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (sono sempre comunque ammessi gli interventi di bonifica ambientale e di riqualificazione impiantistica);
- Tipo b) piano urbanistico attuativo volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 3 mc/mq. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire;

#### **4. Attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. n. 11/87, approvata con D.G.R. n. 197 dei 24 gennaio 1992**

Si conferma la validità della variante al P.R.G. ai sensi della L.R. n. 11/87, che si intende integralmente riportata, per tutte le attività la cui richiesta è stata accolta, con l'esclusione di quelle in contrasto con l'art. 41 del P.T.R.C. vigente, nonché di quelle in contrasto con le previsioni della previgente variante al P.R.G..

#### **5 Attività esistenti normate con scheda d'intervento ai sensi dell'art. 30 della L.R. n' 61/85 fuori zona (schede n. 1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8)**

##### **5.1 Modi d'intervento**

- Tipo a) sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. n. 380/01;
- Tipo b) con intervento diretto secondo le indicazioni riportate nella dettagliata scheda tecnica eseguita ai sensi dell'art 30 della L.R. n. 61/85.

Gli interventi di ampliamento devono prevedere la ristrutturazione dei volumi esistenti, nel senso che il nuovo volume deve essere coerentemente integrato con quello esistente, nel rispetto della tipologia, dell'altezza ecc., deve essere prevista la sistemazione dell'intera area di pertinenza ed il complesso delle operazioni è assoggettato a convenzionamento.

Nel caso di contrasto tra la scheda grafica e le misure indicate nel disegno, prevalgono queste ultime.

### **CAPO V – SISTEMA AGRICOLO**

#### **Articolo 77 Z.T.O. "E AGRICOLA"**

1. Valgono le disposizioni della Legge Regionale n. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni le cui prescrizioni urbanistico edilizie sono parte integrante di questa normativa.

2. Suddivisione della zona agricola

La zona agricola del territorio Comunale è suddivisa in:

- Z.T.O. "E Agricola"
- Z.T.O. speciale "ES agricola produttiva intensiva"

3. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per gli annessi agricoli non funzionali alla conduzione del fondo, sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti N.T.O., esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla L.R. 11/2004 e s.m.i..

4. Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti, sulla base di un piano aziendale approvato dall'AVEPA, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'Art. 44, comma 2 della L.R 11/2004.

5. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR. 11/2004.

6. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni relative ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e s.m.i., sono consentiti:

- a) gli interventi di cui lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;

- b) negli edifici non residenziali gli interventi cui lettere a), b), c), d) del c.1 art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
  - c) gli interventi di demolizione:
    - delle opere incongrue;
    - degli elementi di degrado;
    - degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
    - delle attività produttive in zona impropria.
7. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:
- sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 c.1 della L.R. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
  - sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 c. 1 L.R. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.

### **8. Z.T.O. "ES agricola produttiva intensiva"**

Per tale zona valgono le stesse norme di cui alla Z.T.O. "E" con la possibilità di realizzare allevamenti zootecnici intensivi.

8.1 E' consentita la realizzazione di nuovi allevamenti suinicoli solo rispettando tassativamente le MTD vigenti e, in particolare, la copertura delle vasche liquami con sistemi rigidi, la realizzazione di impianti di aspirazione negli stabilimenti produttivi, completi di biofiltri per l'abbattimento degli odori, nonché ogni altra tecnologia disponibile che consenta di contenere le emissioni odorigene, di polveri e di rumori.

L'intervento deve prevedere quindi l'applicazione delle migliori tecniche disponibili (MTD) di cui alla D.G.R. n. 856/2012 e s.m.i..

Le MTD adottate costituiscono parte integrante del titolo abilitativo edilizio e vengono riportate in calce o in allegato al titolo stesso.

Al fine della corretta realizzazione delle MTD previste nel titolo abilitativo edilizio, deve essere depositata idonea polizza fideiussoria di garanzia della durata di almeno tre anni, da svincolarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.

L'accertamento da parte degli organi preposti della assenza di una o più delle MTD previste nel titolo comporta la sanzione amministrativa per difformità dal titolo a seconda della quantità e gravità delle MTD non applicate all'impianto e l'obbligo della messa in funzione entro 5 giorni dall'accertamento, pena la chiusura dell'impianto.

Sono altresì ammessi adeguamenti, ristrutturazioni, e ampliamenti massimo del 25% dei capi, degli allevamenti esistenti (ad esclusione di quelli inattivi alla data di adozione del presente P.I.) nel rispetto degli indirizzi urbanistici e delle normative ambientali e sanitarie regionali e a condizione che sia dimostrato il miglioramento del processo produttivo e delle condizioni igienico sanitarie ed ambientali. A tal fine è necessario prevedere un miglioramento dell'impatto ambientale che comporti una riduzione dei punti attribuiti con riferimento alla D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i. nella misura di almeno 10 punti rispetto alla situazione esistente; tale riduzione potrà essere inferiore a 10 punti qualora l'impianto in progetto abbia un punteggio non superiore a 20.

Ristrutturazioni e riconversioni dovranno essere realizzate utilizzando le strutture esistenti.

Per gli ampliamenti di allevamenti esistenti e la realizzazione di nuovi allevamenti, classificati intensivi, andrà valutata da parte dell'Ufficio tecnico la necessità di realizzare la copertura della concimaia per la frazione palabile.

È comunque consentita la presenza ad esclusivo carattere familiare necessario al sostentamento del nucleo familiare stesso, che non superi il valore massimo di 2 UBA (unità bestiame adulto) come da tabella 4 dell'allegato 1 D.M. 07/04/2006.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti classificati come intensivi deve essere prevista la piantagione di una siepe arboreo-arbustiva, possibilmente plurifilare, composta da specie autoctone arbustive e arboree di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> grandezza, e arbustive, in grado di creare un adeguato mascheramento visivo e alla diffusione degli odori.

### **Articolo 78 LE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE**

1. La nuova edificazione e l'ampliamento, ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- sia ammissibile dalle norme di zona in cui ricade l'intervento;
- le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della L.R. n. 11/2004 articolo 44 e dalla L.R. n. 35/2002;
- sono ammesse nelle aree pertinenziali o vicinali strutture sportive all'aperto, quali piscine, campi da tennis, ecc.(ad uso familiare);
- gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale.

2. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale e per gli annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

<i>a) Tipologia edilizia</i>	Isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità per gli edifici residenziali; isolata per gli annessi rustici; conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
<i>b) H max</i>	Non superiore a 7,50 m, salvo dimostrazione sono ammissibili altezze diverse per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA; se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, la stessa potrà essere mantenuta.
<i>c) n. piani fuori terra</i>	n. 2
<i>d) Distacco tra fabbricati</i>	Non inferiore a 10,00 m oppure in aderenza.
<i>e) Distanza dai confini</i>	Non inferiore a 5,00 m.
<i>f) Distanza dalle strade</i>	Nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di P.I. e del Codice della Strada.
<i>g) Note</i>	Sono ammesse le opere pertinenziali previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (art.III.VI.10). Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura. Edifici residenziali esistenti: in caso di ampliamento dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture. Strutture agricole produttive: è ammessa la struttura "a tunnel", adeguatamente inserita nel paesaggio agrario con piantumazione perimetrale essenze autoctone. Eventuale ulteriore deroga potrà essere concessa se preventivamente approvata con Piano sviluppo aziendale da AVEPA.

4. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

<i>a) Serre fisse</i>	Sono consentite, ai sensi dell'art.44, c.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire: al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio dell'atto autorizzativo deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza.
<i>b) Rc</i>	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione della copertura delle colture.
<i>c) H max</i>	5,00 m.
<i>d) Distacco tra fabbricati</i>	Non inferiore a 10,00 m (non ammessa costruzione in unione o in aderenza).

<i>e) Distanza dai confini</i>	Non inferiore a 5,00 m.
<i>f) Distanza dalle strade</i>	Come stabilito dal D.P.R. 495/92
<i>g) Note</i>	I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 dell'allegato "A" alla D.G.R.V. 172/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

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

6. Parametri urbanistici per la realizzazione degli allevamenti:

<i>a) Tipologia allevamento</i>	Allevamenti intensivi: sono regolamentati dalla D.G.R.V. 856/2012 e smi; allevamenti non intensivi: D.G.R.V. n. 856/2012; allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.
<i>b) Tipologia edilizia</i>	Sono regolamentati dalla D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i. mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale.
<i>c) H max</i>	10,00 m per allevamenti a carattere intensivo; 10,00 m per allevamenti a carattere non intensivo; 4,00 m per allevamenti a carattere familiare; salvo deroghe approvate da AVEPA.
<i>d) n. piani</i>	n. 1
<i>d) Distacco tra fabbricati, distanza minima delle stalle e concimaie</i>	Dalle abitazioni: 30,00 m - 100,00 m per gli allevamenti suinicoli civili; dall'abitazione del conduttore del fondo: 20,00 m (stalle) e 30,00 m (concimaie); non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;
<i>e) Distanza dai confini</i>	Allevamenti a carattere familiare: 15,00 m (derogabile previo assenso del confinante opportunamente trascritto).
<i>f) Distanza dalle strade</i>	Allevamenti a carattere familiare: minimo 20,00 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; come stabilito dal D.P.R. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
<i>g) Distanze minime per allevamenti a carattere non intensivo</i>	distanza minima dai confini di proprietà: 25,00 m; distanza minima tra fabbricati: 30,00 m; distanza minima dai limiti di zona: 50,00 m.
<i>h) Distanze minime per allevamenti a carattere intensivo</i>	Si fa riferimento ai disposti della D.G.R.V. n. 856/2012
<i>i) distanza minima dai limiti di zona</i>	per le abitazioni: 5.00 m; per gli annessi rustici: 10.00 m – per le stalle e concimaie: 50.00 m; per allevamenti suinicoli e relative concimaie: 100.00 m.

7. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

- a) è ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici, esclusivamente in muratura, senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni; è richiesta specifica polizza fidejussoria a favore del Comune nel caso di

stoccaggio di reflui tramite sacconi, intesa quale impegno nell'adempimento dell'obbligazione risarcitoria per eventuale danno cagionato da rotture / altro;

b) tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:

- dai confini di proprietà: 15,00 m;
- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale 20,00 m;
- dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: 20,00 m;
- dalle Z.T.O. residenziali, produttivi e per servizi: 30,00 m.

Per gli impianti a biogas, biomasse e biometano Sono fatte salve le distanze minime di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. 856/2012.

8. Parametri per la realizzazione di manufatti amovibili cui art. 44 c. 5 ter della L.R.n. 11/2004 e di ricoveri attrezzi agricoli (anche per soggetti che non hanno i requisiti per ottenere titolo di I.A.P.):

E' consentita, ad ogni proprietario di fondo agricolo, esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tale intervento è soggetto a Permesso di Costruire.	
<i>a) Dimensioni massime consentite</i>	Superficie coperta: 10,00 m <sup>2</sup> (per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare ); H media: 2,20 m  Superficie coperta: 50,00 m <sup>2</sup> (per ricovero attrezzi) H media: 4,50 m Prescrizione (al rilascio del P. di C.): atto di vincolo urbanistico per la destinazione ad esclusivo uso agricolo del manufatto.
<i>b) n. piani</i>	n. 1
<i>c) Distacco tra fabbricati</i>	Non inferiore a 10,00 m.
<i>d) Distanza dai confini</i>	Non inferiore a 5,00 m.
<i>e) Note</i>	Struttura a tunnel (superficie coperta massima 50 m <sup>2</sup> )  Struttura in legno con tetto a 2 falde e copertura in coppi o materiale simil coppo.

9. Indirizzi particolari:

1. gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario;
2. gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività turistiche e del tempo libero purché compatibili con le finalità di cui al comma 1 e nel rispetto di quanto stabilito in materia dalle norme regionali vigenti relativamente alle zone agricole;
3. gli interventi propri sono di manutenzione e riqualificazione con interventi di restituzione ad usi più naturalistici;
4. oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali, purché tali attività non richiedano nuove costruzioni e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse, o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio. In particolare per gli edifici preesistenti sono ammesse l'ordinaria, straordinaria manutenzione e la demolizione, per servizi per la residenza e per il turismo purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non comporti opere indotte;
5. sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi suddetti, sono ammessi:

- a) interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, solo se attuati per governare l'imboschimento e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) l'impianto di siepi, filari, alberate;
- c) le recinzioni, realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco, o in altri materiali locali, o in rete metallica; a maglie larghe affiancata da siepe, e coerentemente inserite nella trama particellare;
- d) i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, forestale ad esclusione delle sistemazioni fondiari con asportazione di materiale purché autorizzati dall'Ente ove prescritto;
- e) interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale e antincendio o quelli realizzati da Enti pubblici competenti.

## **Articolo 79 CRITERI PER LA TUTELA E LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Le indicazioni che seguono definiscono i criteri generali da seguire negli interventi sul territorio agricolo, per la tutela e la riqualificazione dell'ambiente:

- tutela delle formazioni arboree lineari documentarie della struttura tradizionale agraria del territorio (confini di proprietà, confini di campo, capezzagne, capi fosso, corsi d'acqua);
- formazione di nuovi raggruppamenti arborei, disposti in rapporto agli insediamenti e formati da specie arboree tradizionali;
- cura dei corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto delle sponde da sistemare con fasce a prato, agli attraversamenti, alle alberature ed agli eventuali percorsi;
- recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico per percorsi pedonali e ciclabili;
- le recinzioni dei fondi agricoli saranno ammesse solo con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno, mentre saranno consentiti materiali quali pietre, mattoni, reti integrate con siepi ed arbusti nelle zone edificate o edificabili;
- allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici, in sede di rilascio del titolo abilitativo gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
  - b) il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligo dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a: - adeguata accessibilità e parcheggi; - impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.;
  - c) il Comune in sede di valutazione del progetto edilizio degli interventi ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo;
  - d) in caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; il progetto delle sistemazioni deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni;
  - e) per gli spazi scoperti interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

2. Per tutto ciò che non è indicato dal presente articolo vale la normativa regionale e nazionale.

## **Articolo 80 ANNESI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

1. I fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata in zona agricola, ai sensi dell'art. 43, c. 2, lett. d) della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio", sono puntualmente individuati negli elaborati grafici di P.I. e disciplinati in apposite schede.

2. Tali schede sono definite sulla base delle richieste pervenute all'Amministrazione ed accolte con parere tecnico-urbanistico positivo.

3. È ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa apposita indagine agronomica, sotto forma di relazione tecnica sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:

- i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T.;
- mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
- presenza delle principali opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o previsione del loro adeguamento o realizzazione ex-novo delle stesse.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale;
- attività connesse con l'attività agricola;
- attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla L.R. n. 11/2013.

5. Non è ammesso l'insediamento di funzioni non residenziali, o comunque non rientranti tra quelle indicate al comma precedente.

6. Il recupero della volumetria ammesso, relativamente al fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, è pari a 800 m<sup>3</sup>, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

7. L'accorpamento di volumi conseguenti alla demolizione di superfetazioni o di manufatti staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole.

8. Tutti gli interventi devono seguire i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale ed essere progettati secondo tecniche e principi costruttivi sostenibili.

9. La trasformazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo comporta il divieto di costruire nuove strutture agricole-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di schedatura attraverso la stipula di un atto di vincolo fondiario registrato e trascritto.

10. All'atto di presentazione della domanda di Permesso di Costruire dovrà essere presentata idonea relazione tecnica agronomica con il relativo parere.

11. Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato:

- alla stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
- alla sottoscrizione di una apposita convenzione ai fini residenziali "Prima Casa";
- alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

12. Le unità abitative derivanti dalla trasformazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo non potranno essere alienate prima di 10 anni dall'agibilità, a persone che non siano familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta dal richiedente l'agibilità; in caso contrario saranno soggette a perequazione urbanistica. Inoltre, in caso di nuova edificazione non per scopi famigliari, si prevede l'obbligo di procedere con accordo "pubblico-privato".

## **CAPO VI – SISTEMA DELLE DOTAZIONI E DEI SERVIZI**

### **ARTICOLO 81 Z.T.O. "F1 AREE PER L'ISTRUZIONE"**

A tali aree corrispondono normative specifiche e destinazioni d'uso del corrispondente territorio.

Volumetrie e superfici coperte secondo normative vigenti, necessità effettive delle attrezzature , rapporti con le aree limitrofe.

#### **ARTICOLO 82 Z.T.O. “F2 AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE”**

A tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso (pubbliche o private) del corrispondente repertorio.

Il medesimo repertorio fissa i parametri edificatori massimi per ogni attrezzatura, stabilendo adeguate possibilità secondo il tipo di costruzione e l'ambito di inserimento.

Nell'area per stazione di rifornimento e servizio è consentita, nel rispetto della legislazione vigente in materia, l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare; gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica ed il lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.; l'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definiti dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda di concessione edilizia, avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Per l'area individuata come Oasi Ecologica, oltre a quanto previsto da normative statali e regionali vigenti, il progetto dell'area e delle attrezzature dovrà contenere quanto segue:

- viabilità di accesso, viabilità interna, piazzali parcheggi zone di accumulo impianti fissi ed edifici al servizio dell'attività;
- suddivisione dell'area in zone con l'indicazione delle operazioni e dei processi svolti; e superfici impermeabilizzate;
- piantumazione compatta di essenze arboree ad alto fusto lungo tutto il perimetro. e planimetria rete fognaria interna.

Si dovrà inoltre provvedere ad evitare ogni forma di inquinamento sul suolo, nell'acqua e nell'aria.

#### **ARTICOLO 83 Z.T.O. “F3 AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT”**

A tali aree corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio

#### **ARTICOLO 84 Z.T.O. “F4 AREE PER PARCHEGGI”**

Ferma restando la dimensione, la forma di tali aree potrà essere definita in sede esecutiva, anche conseguentemente agli edifici circostanti.

### **TITOLO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ARTICOLO 85 EDIFICI CONDONATI**

1. Gli edifici condonati (ubicati in qualsivoglia Z.T.O. del territorio comunale) possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di zona sulla quale insistono.
2. Tali edifici, purché nel rispetto della disciplina di zona e nel mantenimento delle superfici e dei volumi condonati, possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; ovvero possono essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile e normativa sovraordinata, o per essere resi conformi alle norme e ai regolamenti vigenti se il lotto di proprietà lo consente.
3. Per tali edifici può essere applicato altresì l'istituto del credito edilizio.
4. È fatta salva la prescrizione degli standard urbanistici.

#### **ARTICOLO 86 VALIDITA' DEI P.U.A APPROVATI NEL PREVIGENTE STRUMENTO URBANISTICO**

1. I piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del previgente strumento urbanistico conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.
2. Il perimetro dell'area interessata dai piani urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione. Il volume edificabile e la disciplina urbanistica che regola l'edificazione, restano quelle del piano urbanistico attuativo approvato; disciplina che il presente articolo conferma contestualmente alla classificazione di zona indicata nel P.I.
3. L'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo convenzionato, redatto nel rispetto del P.I. , può modificare la disciplina vigente nell'area.

#### **ARTICOLO 87 MODIFICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Per l'adozione e l'approvazione di varianti dovranno essere seguite le procedure di cui alla L.R. 11/2004.

#### **ARTICOLO 88 NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore delle presenti N.T.O. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Per i permessi di costruire rilasciati in data anteriore alle presenti N.T.O. l'entrata in vigore del presente P.I. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con la stessa, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine il permesso di costruire decade per la parte non realizzata.
3. Il presente P.I. entra in vigore 15 giorni dopo l'avvenuta pubblicazione, a seguito della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, nell'Albo pretorio del Comune.

#### **ARTICOLO 89 NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate contrarie od incompatibili con le presenti norme.

#### **ARTICOLO 90 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIAZIONI LEGISLATIVE**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione della Regione Veneto, della legislazione statale, nonché le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani di livello superiore.
2. Tale quadro normativo sovraordinato prevarrà in caso di contrasto con le norme e le previsioni del presente P.I..
3. L'adeguamento degli elaborati del P.I. a seguito di varianti al P.A.T o recepimento di normative sovra comunali o a seguito dell'introduzione/modifica di nuove infrastrutture determinanti l'introduzione/modifica di fasce di rispetto, potrà avvenire tramite presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.
4. L'adeguamento degli elaborati di piano alle previsioni del P.T.C.P. e P.T.R.C., comporta la necessita di provvedere ad una variante al P.I., ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 11/2004.
5. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiranno variante al P.I.

#### **ARTICOLO 91 RINVIO FINALE**

1. Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del P.I.

\*\*\*\*\*