



Comune di Lonigo  
Regione del Veneto  
Provincia di Vicenza

---

# P.I.

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

elaborato P08 - adozione

adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Settembre 2023

---

Norme Tecniche Operative - NTO

**Progettista:**

GianLuca Trolese - urbanista

**Gruppo di lavoro:**

Gianluca Gallato - urbanista  
Thomas Rossi - forestale



Comune di Lonigo | II° PIANO DEGLI INTERVENTI

**Norme Tecniche Operative** | Elaborato P08 | adozione



## NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato P08

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
Articolo 1	Contenuti e finalità del Piano degli Interventi (PI) .....7
Articolo 2	Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi .....7
Articolo 3	Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi .....8
Articolo 4	Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....8
Articolo 5	Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/2017.....9
Articolo 6	Margini di flessibilità nel rapporto tra PAT, PI e PUA (art. 6 NTA del PAT).....10
Articolo 7	Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....11
Articolo 8	Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (REC) .....12
Articolo 9	Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente.....12
Articolo 10	Definizioni delle distanze.....14
Articolo 11	Tipi di categorie di intervento .....16
Articolo 12	Piani urbanistici attuativi (PUA) e contenuti .....22
Articolo 13	Le condizioni generali nei PUA .....22
Articolo 14	Criteri di progettazione dei PUA .....24
Articolo 15	Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione .....26
Articolo 16	Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard .....26
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....</b>	<b>35</b>
<b>CAPO 1 – AREE NORMATIVE .....</b>	<b>35</b>
Articolo 17	I sottoinsiemi insediativi.....35
<b>CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>36</b>
Articolo 18	Le condizioni generali degli interventi per le zone A - B- C- D.....36
Articolo 19	Pertinenze, costruzioni accessorie (pergolati, pompeiane, bersò, gazebo, manufatti amovibili) e recinzioni .....37
Articolo 20	Zone A - centro storico, nuclei storici rurali e corti di antica origine .....38
Articolo 21	Zone B - per insediamenti residenziali esistenti e di completamento (B1 – B2 – B3 – B4 - BS) .....43
Articolo 22	Zone C - per insediamenti residenziali di espansione (C2) .....46
Articolo 23	Zone C - per insediamenti residenziali in ambiti di edificazione diffusa (C1.1) ..48
Articolo 24	Zone D1 - per insediamenti artigianali e industriali di completamento .....52
Articolo 25	Zone D1.S - per insediamenti artigianali e industriali speciali con ambiti soggetti a prescrizioni particolari.....56
Articolo 26	Zone D1.E - per insediamenti artigianali e industriali di espansione .....59



Articolo 27	Zone D2 - per insediamenti commerciali o direzionali di completamento (C) e di espansione (E) .....	62
Articolo 28	Zone D3 - per insediamenti turistico - ricettivi .....	65
Articolo 29	Zone D4 - per insediamenti agroindustriali .....	67
Articolo 30	Zone DS - zone produttive speciali .....	69
Articolo 31	Nuclei storici rurali .....	70
<b>CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO .....</b>		<b>75</b>
Articolo 32	Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo .....	75
Articolo 33	Le costruzioni nelle aree agricole .....	78
Articolo 34	Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo .....	87
Articolo 35	Zone E - agricola .....	89
Articolo 36	Zone E/s - agricola di sperimentazione didattica .....	90
Articolo 37	Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF .....	90
Articolo 38	Riqualficazione territorio agricolo/naturale .....	93
<b>CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI .....</b>		<b>95</b>
Articolo 39	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni .....	95
Articolo 40	Le aree e gli edifici per l'istruzione (Fa) .....	95
Articolo 41	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (Fb) .....	96
Articolo 42	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune per servizi religiosi (Fb.1) .....	98
Articolo 43	Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) .....	99
Articolo 44	Le aree per parcheggi pubblici (Fd) .....	100
Articolo 45	Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato .....	101
<b>CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE .....</b>		<b>102</b>
Articolo 46	Viabilità carrabile, ciclopeditone: esistente e di progetto .....	102
Articolo 47	Caratteristiche tecniche per la viabilità di progetto .....	103
Articolo 48	Piste ciclopeditone e itinerari .....	104
Articolo 49	Impianti stradali per la distribuzione carburanti .....	105
Articolo 50	Cabine elettriche di trasformazione .....	107
<b>TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE .....</b>		<b>109</b>
<b>CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE .....</b>		<b>109</b>
Articolo 51	Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete .....	109
Articolo 52	Indagine per il rilievo critico e l'analisi filologica .....	110
Articolo 53	Guida agli interventi su immobili di valore storico e culturale .....	111
<b>CAPO 2 – SOSTENIBILITA' .....</b>		<b>114</b>
Articolo 54	Sostenibilità energetica degli edifici .....	114
<b>CAPO 3 – LE ATTIVITA PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....</b>		<b>115</b>
Articolo 55	Attività produttive in zona impropria .....	115
<b>CAPO 4 – VINCOLI INDIRETTI .....</b>		<b>118</b>



Articolo 56	Aree di verde privato vincolato .....	118
Articolo 57	Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015 .....	119
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE .....</b>		<b>120</b>
<b>CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>		<b>120</b>
Articolo 58	Le schede progetto.....	120
Articolo 59	Perequazione urbanistica / contributo straordinaria .....	121
Articolo 60	Credito edilizio - opere incongrue / elementi di degrado - cessione di cubatura .....	123
Articolo 61	Compensazione urbanistica .....	128
Articolo 62	Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	128
Articolo 63	Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) .....	130
<b>CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE .....</b>		<b>132</b>
Articolo 64	Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 .....	132
Articolo 65	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004.....	133
Articolo 66	Vincolo sismico.....	135
Articolo 67	Vincolo idrogeologico-forestale RD. 3267/1923 .....	135
Articolo 68	Ville Venete .....	135
Articolo 69	Contesti figurativi dei complessi monumentali, della collina di Lonigo e delle Ville di particolare interesse provinciale e pertinenze scoperte da tutelare .....	136
Articolo 70	Aree di tutela archeologica.....	139
Articolo 71	Ambito naturalistico di livello regionale.....	140
Articolo 72	Piano d'area Monti Berici (P.A.Mo.B.) .....	140
Articolo 73	Siti di interesse comunitario .....	141
Articolo 74	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGR) .....	142
Articolo 75	Aree a pericolosità geologica in riferimento Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) .....	143
Articolo 76	Centri storici .....	143
Articolo 77	Pozzi di prelievo idropotabile e depuratori .....	144
Articolo 78	Discariche - impianti di smaltimento rifiuti.....	146
Articolo 79	Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche.....	146
Articolo 80	Viabilità / fasce di rispetto .....	149
Articolo 81	Ferrovia / fasce di rispetto .....	150
Articolo 82	Elettrodotto - metanodotto / fasce di rispetto .....	151
Articolo 83	Cimiteri .....	152
Articolo 84	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	153
Articolo 85	Allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto .....	154
Articolo 86	Impianti a rischio incidente rilevante (RIR).....	156
Articolo 87	Coni visuali .....	158
Articolo 88	Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica).....	158



Articolo 89	Inquinamento luminoso e acustico.....	161
CAPO 3 – FRAGILITA’- COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....		163
Articolo 90	Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori.....	163
Articolo 91	Misure di salvaguardia idraulica.....	163
TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....		168
Articolo 92	Norme di salvaguardia .....	168
Articolo 93	Situazioni esistenti difformi da quelle previste .....	168
Articolo 94	Deroghe.....	168
ALLEGATO A: regesto accordi / atti unilaterali d'obbligo.....		169

Sono di seguito evidenziati gli articoli delle NTO del II° PI modificati; con il colore rosso barrato il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore blu il testo integrato (*integrazione*).



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

### Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati che costituiscono il piano sono:
  - Elaborato P01: tavola "Vincoli e tutele" - scala 1:5.000 (5 tagli cartografici);
  - Elaborato P02: tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" - scala 1:5.000 (5 tagli cartografici);
  - Elaborato P03: tavola "Zonizzazione - Zone significative" - scala 1:2.000 (6 tagli cartografici);
  - Elaborato P04: tavola "Zonizzazione - Centri storici" - scala 1:2.000;
  - Elaborato P04A: schedatura "Nuclei storici rurali" - scala 1:2.000;
  - Elaborato P05: schedatura "Edifici con categoria di intervento" - scala 1:2.000;
  - Elaborato P06: registro fondiario;
  - Elaborato P07: relazione programmatica;
  - Elaborato P07A: verifica del dimensionamento;
  - Elaborato P08: Norme Tecniche Operative (NTO);
  - Elaborato P08A: Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale (PQAMA);
  - Elaborato P08B: schedatura degli "edifici non funzionali all'attività agricola" - ANF";
  - Elaborato P09: Registro dei Crediti Edilizi;
  - Elaborato P10: Valutazione di Compatibilità Idraulica;
  - Elaborato P11: Valutazione di Incidenza Ambientale - V.Inc.A.
  - Elaborato P12: Rapporto Ambientale Preliminare;
  - Elaborato P13: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.



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

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

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

1. Il PI si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi edilizi diretti (IED) - anche di tipo convenzionato - sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 e 28 bis del DPR. 380/2001.
3. Gli interventi indiretti sono i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definiti dall'art. 19 della LR. 11/2004.
4. Salvo diverse disposizioni relative agli elaborati di "zonizzazione" del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati:

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

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

Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovranno essere definiti i contenuti di apposita convenzione da registrare e trascrivere o atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile, in accordo tra Comune e richiedente, e sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto a cura ed onere di quest'ultimo, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate. Salva diversa disposizione, da valutare con riferimento al



- co. 5 dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001, i termini di validità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio saranno i medesimi.
- b) gli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti superfici di zona superiori a 10.000 m<sup>2</sup>, o comunque prive delle opere di urbanizzazione primarie, si attuano con interventi indiretti PUA e/o PDC convenzionato - in relazione al grado di complessità dell'intervento e dalle caratteristiche delle opere di urbanizzazione - se non diversamente stabilito dalle presenti NTO.
5. Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo diretto, occorre in ogni caso:
- a) una valutazione favorevole, circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva del responsabile del procedimento;
  - b) una completa istruttoria volta ad accertare che la pianificazione esecutiva non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale, ovvero non sia in grado di esprimere scelte programmatore distinte rispetto a quelle già contenute nel PI.

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

1. Il PAT nella cartografia "ambiti di urbanizzazione consolidata - sc. 1: 5.000 - Variante PAT di adeguamento alla LR. 14/2017 – DGR. 668/2018" approvata con DCC. 68 del 28.11.2019 identifica gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017. Il PI nelle cartografie "zonizzazione 1:5000" recepisce con apposita grafia tale delimitazione.
2. Gli interventi di trasformazione esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata "consumano" il quantitativo massimo previsto all'art. 32 della variante al PAT di adeguamento alla LR. 14/2017 – DGR. 668/2018 (23,20 ha).
3. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 2, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.
4. Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi e/o previsioni di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi e/o previsioni di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale come definito all'art. 2 co.1 a) LR. 14/2017.
5. Come previsto dall'art. 17 co. 4bis della LR. 11/2004 qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova



urbanizzazione che "consumano" suolo cui al precedente co. 2, il comune procede:

- a) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo previsto dalla LR. 14/2017 specificato al precedente co. 2 e indicato all'art. 32 della variante al PAT di adeguamento alla LR. 14/2017 – DGR. 668/2018.
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

#### Articolo 6 Margini di flessibilità nel rapporto tra PAT, PI e PUA (art. 6 NTA del PAT)

1. Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del PAT conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili anche con intervento edilizio diretto, che evidenzino l'opportunità di:
  - c) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
  - d) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
  - e) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento attraverso modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti medesimi;
  - f) qualora la variazione del margine interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal PAT (Capo III e IV del Titolo II delle NTA) il PI deve subordinare l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita "scheda progettuale" di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito.
2. Sono individuati con specifica grafia negli elaborati "Zonizzazione" le variazioni cui al precedente comma, effettuate con il PI, per le quali non sono ammesse ulteriori successive modificazioni.
3. Le variazioni cui al co.1 dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione



insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

4. La ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a una nuova edificazione, non potrà configurare nuove aree di espansione, bensì potrà costituire interventi di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti, prevedendo dove necessario l'integrazione degli stessi nelle modalità e nelle forme ammesse dalla normativa vigente.
5. Le variazioni cui al co.1 possono comportare modifiche al perimetro degli ATO entro il 15% della superficie di ciascuno nonché trasposizioni dei parametri teorici tra ATO fino al 15% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del PAT da specificare dell'elaborato P-07B "Verifica del dimensionamento".

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

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono - ai sensi dell'art. 18 co. 7 - le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
3. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del PI mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al successivo co.4, per i PUA convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi parametri assegnati dal presente PI, è condizionata ad una variante di adeguamento al PUA vigente.
4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionati, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Per i PUA convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004.

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

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

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

1. Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente a cui si demanda.
2. Specificazione applicativa del Regolamento Edilizio:
  - a) Sono esclusi dal computo del "Volume totale - dizione uniforme n. 19" come definito dal Regolamento Edilizio (art. 2 REC) :
    - i volumi tecnici;
    - pensiline, terrazzi, sporti e aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, fino ad una profondità massimo di aggetto pari a m. 1,50; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
    - le logge fino ad una profondità massima di m. 2,00 per ogni unità abitativa, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente. Le logge non possono essere conglobate alle pensiline, terrazzi, sporti e aggetti cui al punto precedente;
    - i portici e gallerie pubbliche o vincolate ad uso pubblico;
    - il vespaio d'obbligo: lo strato di ghiaione sottostante al fabbricato, che ha la funzione di creare una intercapedine tra il terreno ed il piano terra dell'edificio. Il vespaio è d'obbligo quando il piano terra (PT) è adibito ad abitazione; dovrà avere una altezza minima di cm. 30 e massima di cm. 50. Non è obbligatorio se il PT non è adibito ad uso abitativo ( garage, C.T., lavanderia, ecc.) né se sottostante c'è un piano interrato;
    - la quota di sicurezza idraulica obbligatoria sopra il piano campagna come indicata dal PGRA vigente per tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia;
  - b) Sono esclusi dal computo della "Altezza del fronte - dizione uniforme n. 27" come definito dal Regolamento Edilizio :
    - la quota di sicurezza idraulica obbligatoria sopra il piano campagna come indicata dal PGRA vigente per tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia;
  - c) Ai fini della regolamentazione dell'invarianza urbanistica ai sensi dell'art. 48ter della LR. 11/2004:
    1. nell'ambito degli interventi cui art.3 co. 1 del DPR. 380/2001 su edifici esistenti alla data di adozione del II Piano degli interventi (PI), o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore della II° PI (DCC. \_\_\_/\_\_\_\_\_) - la quantità di superficie dei vani accessori (SA) dovrà essere mantenuta con i medesimi utilizzi indicati in atti. Si precisa che la superficie accessoria dei vani seminterrati e interrati non potrà mai essere riconvertita per la realizzazione di locali fuori terra.



2. per le previsioni urbanistiche codificate con atti d'obbligo / accordi pubblico privati e recepiti dai PI anteriormente la data di adozione del II° Piano degli Interventi (NTO allegato A: accordi da n. 01 a 104) si applicano le disposizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali cui titolo 11 "definizione e disciplina delle distanze" punto:

- e) Superficie coperta (Sc);
- f) Vespaio d'obbligo;
- g) Altezza del fabbricato;
- h) Volume del fabbricato;

delle NTO del previgente PI Fase 7 (adottato con DCC. 62 del 15/12/2022).

3. Aree scoperte: si definiscono
- a) "pubblici" gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al DM. 1444/68, modificato dall'art. 31 della LR. 11/2004 e previsti anche da questo PI, essi riguardano il verde pubblico e le piazze, i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione;
  - b) "di uso pubblico" i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere di proprietà pubblica o di proprietà privata. In questo secondo caso ne sarà regolato l'uso pubblico mediante convenzione da farsi contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle aree o edifici pertinenti. La superficie e il volume dei porticati, qualora siano privati ma asserviti all'uso pubblico con atto registrato e trascritto, sono detraibili dalla superficie e volume massimo ammesso dal PI per l'area di pertinenza;
  - c) "privati" le aree adibite a corti ed a verde vincolato non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards; i passaggi coperti e non, di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti ecc. Gli spazi ad uso promiscuo sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di titolo abilitativo. La realizzazione dei passaggi pedonali coperti e non, di uso pubblico o privato, individuati dalle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.
4. Centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3 co. 1 pt. 8) del DLgs. 285/1992 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione. Si richiama la LR. 50/2012.



## Articolo 10 Definizioni delle distanze

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

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

sono definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dalle presenti NTO; sono misurate in senso radiale. Si applica alla sagoma dei fabbricati, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.

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

sono definite dall'articolo 9 del DM. 1444/1968; sono misurate in senso lineare tra pareti (parte rilevante della sagoma) di fabbricati diversi, con le seguenti modalità:

- a. sono misurate in senso lineare in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
- b. si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza.
- c. si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all'esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
- d. si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno su pareti originariamente cieche.
- e. si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.

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

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

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

è la distanza, misurata radialmente, tra i confini di proprietà e la sagoma dei fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

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

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



determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza massima.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS, devono rispettare quanto previsto dall'art. 9 DM. 1444/1968.

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

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

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

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

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

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



oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza superiore a 1 m. Recinzioni di altezza superiore a 1 m impiantate su cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo Vigneti/frutteti e gli stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle, fili di ferro o altro se di altezza superiore a 1 m.	
➤ Le prescrizioni da rispettare nell'aprire canali, fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione, nell'impiantare siepi vive o piantagioni, nell'installazione di recinzioni inferiori e superiori a m.1 non si applicano alle opere e colture preesistenti.	

- Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi cui art. 41 co. 4ter LR. 11/2004.
- Sono consentite deroghe alle distanze minime:
  - a) per adempire a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.);
  - b) nel caso di prevalente allineamento preconstituito – qualora ammesso dalle norme di zona - di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento qualora ammesso dalle norme di zona, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68.
- f) La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
  - a. ai manufatti completamente interrati fatto salvo le distanze dalle strade all'interno dei centri abitati;
  - b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
  - c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
  - d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
  - e. ai muri di cinta sino ai m. 3 di altezza.

#### Articolo 11 Tipi di categorie di intervento

1. Le categorie di intervento edilizio sono disciplinate all'art. 3 co.1 del DPR. 380/2001 e art. 10 LR. 14/2009.
2. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR. 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, co. 2 del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).
3. In tutte le unità edilizie (ad esclusione di quelle poste in demolizione per cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria) sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR. 380/2001 e smi.
4. Il PI per gli edifici storici soggetti a specifica grado di intervento (grado di protezione), ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati



sia nel Centro Storico, nelle Corti agricole aventi significato di Bene Culturale (ex art. 10 LR. 24/1985), Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale specifica i seguenti gradi di intervento da applicare cogentemente alle disposizioni cui successivi artt.51, 52 e 53, ovvero:

a) grado 1 - restauro e risanamento conservativo (classe c): gli interventi riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Per la definizione degli interventi si rimanda all'art. 3 co.1 lett. c) del DPR. 380/2001. Sono in particolare consentiti i seguenti interventi:

- consolidamento, recupero e parziale rinnovo degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- inserimento degli elementi secondari (tramezzo, controsoffitti, ecc..) e degli elementi tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso sempre che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.
- adeguamenti ed integrazioni alla distribuzione verticale ed orizzontale per una più adeguata dimensione ed organizzazione di eventuali nuove unità immobiliari;
- apertura di ridotti passaggi nelle strutture verticali murarie interne connessi ad esigenze distributive sia generali che di singole unità immobiliari;
- riposizionamento di alcune porzioni delle strutture orizzontali (esclusivamente al piano ammezzato e ultimo) per ovviare a carenza di altezza nei riguardi degli utilizzi compatibili e purché non comportino modifiche della quota di gronda, tagli delle forometrie esistenti, oppure obblighino ad una nuova serie delle stesse;
- adeguamenti finalizzati all'adozione di nuovi impianti (termo-idro-sanitari-elettrici e di ascensore) rispondenti tanto alle disposizioni vigenti in materia che ad un più razionale utilizzo degli stessi.
- In occasione della domanda di intervento deve essere prevista l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile nonché le aggiunte o le modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati. Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o



anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

- b) grado 2 - ristrutturazione edilizia (classe d): per queste unità edilizie si rimanda agli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001 come di seguito declinato attraverso le specifiche sottocategorie.

Per gli edifici individuati con apposito segno nelle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici è ammesso raggiungere l'altezza di m. 6,00 all'intradosso della cornice di gronda, ovvero quella indicata e quindi il relativo maggior volume.

La definizione della classe specifica per le singole unità edilizie oggetto di intervento, nel caso di necessità di realizzare interventi che si configurino come "ristrutturazione edilizia pesante - d2" o come "ristrutturazione edilizia con sopraelevazione - d3", è necessario presentare specifica analisi storica del fabbricato, sottoforma di rilievo critico/analisi filologica, che consenta di verificare il reale stato di conservazione del fabbricato e gli elementi di interesse storico-artistico ancora esistenti. Per le modalità operative specifiche, si faccia riferimento ai successivi co. 5 e 6. Le tavole grafiche individuano gli interventi assoggettati alla classe "d" che è equiparata alla classe "d1".

- A) Ristrutturazione edilizia "leggera", (classe d1) - Modalità di intervento:

- risanamento dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo, con mantenimento dei fronti;
- parziale sostituzione o modifica degli elementi dell'impianto strutturale verticale portante interno;
- rinnovo anche con parziale sostituzione, delle strutture orizzontali. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche o tagli alle finestrate esistenti. Qualora le strutture orizzontali siano a vista e ciò sia caratterizzante per l'edificio, dovranno essere assoggettate solo al rinnovo e non anche alla sostituzione;
- sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di rinnovamento per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo invariate le quote di gronda e di colmo;
- risanamento, trasformazione e sostituzione degli impianti igienico sanitari o tecnologici;
- dagli interventi ammessi dalla presente classe d1, sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superflui come in precedenza descritti;

Gli interventi edilizi riguardano interventi di ristrutturazione edilizia leggera (art. 3 co. 1d. - DPR. 380/2001) che:

- non presentano le caratteristiche della ristrutturazione ricostruttiva (non si prevede la completa demolizione dell'edificio preesistente) e non presenti i caratteri della ristrutturazione pesante, quindi:



1. non determini aumento del volume complessivo;
2. non modifichi i prospetti dell'edificio;
3. non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante;
4. non modifichi la sagoma planivolumetrica e i prospetti dell'edificio;
5. non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
6. sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.

B) Ristrutturazione edilizia "pesante", (classe d2) - trattasi di organismi edilizi che già sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne, pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale. Modalità di intervento:

- interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti e recuperati o utilizzati i caratteri formali correlazionati con l'ambiente circostante. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e recuperati e riutilizzati, anche a livello di semplice inserto gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale;
- per gli organismi edilizi che sono stati oggetto di radicali trasformazioni interne ed esterne, ovvero che non presentano interesse ambientale o decorativo, privi di valore storico ed architettonico è ammessa la ricomposizione volumetrica, anche mediante la demolizione totale con ricostruzione, per la riqualificazione architettonica dell'edificio non superando la cubatura e la superficie coperta esistente, nel limite massimo del 10% della sagoma.

C) Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione "pesante", (classe d3) - sono gli interventi ammessi negli edifici individuati con apposito segno (\*) con apposito segno nelle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI. Per questi è ammesso raggiungere l'altezza di m. 6,00 all'intradosso della cornice di gronda, ovvero quella indicata nelle cartografie di piano.

- negli edifici soggetti a ristrutturazione di tipo d2 e d3 è ammesso il ricavo di volumi interrati sotto l'edificio con una dimensione non superiore a quella del PT. dell'edificio stesso.

Gli interventi edilizi che riguardano interventi di ristrutturazione pesante di cui art. 10 co. 1c. e artt. 20 e 23 co. 1a. del DPR 380/2001 e smi che:

- non prevedano la completa demolizione dell'edificio esistente e comportino:
  1. aumento del volume complessivo;
  2. modifiche al prospetto dell'edificio;
  3. cambio d'uso urbanisticamente rilevante;



4. sono soggetti a SCIA ai sensi del Decreto SCIA 2 – n° 222/2016.

c) grado 3 - sostituzione edilizia (classe e): per queste unità edilizie si rimanda agli interventi previsti dagli artt. 3 co. 1 e), 10 co. 1 c), 20 e 23 co. 1 a) del DPR 380/2001, come di seguito declinato attraverso le specifiche sottocategorie:

A) Sostituzione edilizia, (classe e1) - questo tipo d'intervento prevede la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti; le opere saranno attuate anche mediante intervento edilizio diretto.

Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico, se previsto nelle tavole del PI, eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria massima ammessa sarà quella risultante dal prodotto della superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, nel caso di nuove sagome o altezze indicate nelle tavole di dettaglio, dal prodotto della superficie della sagoma per l'altezza indicata.

In ogni caso la volumetria massima ammessa sarà quella risultante:

- 1) per i fabbricati esistenti dalla superficie del fabbricato per l'altezza dello stesso;
- 2) per i fabbricati di progetto, dalla superficie ricavabile dalla tavola di dettaglio per l'altezza indicata nella medesima tavola.

Qualora l'altezza non fosse indicata, la proposta progettuale andrà valutata puntualmente con particolare riferimento al contesto e alla ZTO esistente.

Dalle sagome limite sono tuttavia ammessi scostamenti nella misura del 10% in fase progettuale.

I volumi degli edifici o di parte di essi, previsti in sostituzione edilizia ma non campiti e non compresi nell'involucro della sagoma limite suddetta, s'intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.

Il progetto edilizio deve riguardare l'intera unità tipologica. Normalmente una unità corrisponde alla unità di minimo intervento edilizio; qualora ciò non si verificasse, va dimostrato con apposita documentazione fotografica.

È ammessa la costruzione d'autorimesse sotterranee fatto salvo il rispetto per le alberature d'alto fusto esistenti; saranno da privilegiarsi soluzioni che evitino di ingombrare con rampe di discesa l'area scoperta, adottando possibilmente idonei montavetture.

B) Ristrutturazione urbanistica, (classe e2) - come descritto all'art. 3 co.1 f) del DPR 380/2001 .



Questo tipo di intervento è consentito negli edifici che nelle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI sono compiti col retino sopra indicato.

Nel piano urbanistico attuativo è ammesso derogare alle indicazioni nelle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI per quanto riguarda l'organizzazione generale di spazi scoperti e la viabilità privata di servizio per la definizione degli accessi e dei porticati, fermo restando il rispetto degli allineamenti indicati.

La volumetria massima ammissibile dallo strumento attuativo è quella indicata con apposito segno nelle tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI nella quale è specificato il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica; la minima non potrà essere inferiore il 75% della massima.

All'interno del comparto oggetto di piano attuativo l'edificazione potrà anche essere attuata per stralci; non potrà comunque mai essere inferiore alla minima unità edilizia elementare prevista dalla tavola grafica di dettaglio relative ai centri storici del PI previa dimostrazione della sua attuabilità nel rispetto dai collegamenti e della viabilità interna prevista.

Ogni stralcio attuativo deve comunque garantire contestualmente al titolo abilitativo la cessione della quota parte di aree per standards secondari previste dal Piano degli Interventi e convenzionate dallo strumento urbanistico attuativo o la relativa monetizzazione.

Le tavole grafiche di dettaglio relative ai centri storici del PI indicano gli obbligatori allineamenti, profili altezze, volumetrie, ecc. da rispettare nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi salvo quanto stabilito ai commi precedenti; tali prescrizioni potranno essere modificate soltanto attraverso la redazione di una variante al PI che dovrà essere redatta a cura del proponente, pubblico e corredata da un nuovo studio planivolumetrico riferito ad un intero ambito sottoposto ad obbligo di piano attuativo che precisi l'effettiva portata delle richieste e nel contempo costituisca impegno definitivo alla sua attuazione. Tale studio redatto con le modalità di piano attuativo, in variante al PI, se approvato nei modi e nelle forme volute dalla legge costituisce variante al PI per la parte interessata dal piano attuativo.

Per gli edifici in ristrutturazione urbanistica è ammessa, in attesa della redazione del piano attuativo, soltanto la ordinaria manutenzione, oltre ad una diversa organizzazione interna delle singole unità edilizie, e la ristrutturazione, che non dovrà comunque costituire ristrutturazione totale.

- C) Demolizione senza ricostruzione, (classe e3) - riguarda gli edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero delle morfologie degli aggregati edilizi su cui insistono a verde pubblico e/o privato a spazi liberi di uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di quelle volumetrie è fortemente nociva dal punto di vista storico-ambientale o igienico-



sanitario; sono tuttavia consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione. Il volume demolito può costituire credito edilizio. Il volume da recuperare dovrà essere edificato all'interno dell'eventuale "ambito di atterraggio del credito edilizio" individuato nelle tavole di progetto del PI. Fino alla demolizione non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'art. 8 della LR 14/2017.

5. Per gli edifici storici soggetti a classe di intervento d1 – d2 – d3 cui al precedente co.4 è ammesso, in fase di rilascio del titolo abilitativo, se opportunamente motivato e giustificato previa analisi filologica preliminare alla progettazione, la variazione del grado di intervento edilizio assegnato. Tale possibilità non è ammessa per edifici con classe di intervento "c" ed "e". Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia. L'analisi deve consentire di attribuire a un fabbricato la classe di intervento corretta, e può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel PI.
6. Il rilievo critico e l'analisi filologica è definita al successivo art. 52.
7. Il II° PI negli elaborati "zonizzazione" - come previsto all'art. 52 delle NTA del PAT - attribuisce in forma cautelativa il grado 1 (classe c) ai fabbricati/manufatti individuati dal PAT come invarianti e privi di specifica schedatura, fino all'approvazione di specifica variante al PI che ne cataloghi le specifiche categorie di intervento.

#### Articolo 12 Piani urbanistici attuativi (PUA) e contenuti

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

#### Articolo 13 Le condizioni generali nei PUA

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I PUA, rispetto al PI di cui alle presenti norme, possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'art. 6 possono, altresì,



prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.

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

3. Ai sensi dell'articolo 17 co. 2c) e dell'articolo 20 co.14, della LR. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura), ai seguenti fini:
  - per la variazione delle distanze dai confini;
  - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
  - per l'affinamento delle proprietà;
  - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
  - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
4. Nel caso di attuazione del PUA per stralci, questi devono essere organici e funzionali. L'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) gli stralci funzionali devono essere autonomi e in proporzione rispetto le necessarie dotazioni territoriali (servizi) e infrastrutturali previste complessivamente all'interno del perimetro di PUA indicato nel PI;
  - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;
  - c) l'attuazione mediante stralcio funzionale dovrà obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto al PUA complessivo.

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

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

5. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione



- alle esigenze funzionali ed alla caratteristiche di insediamento produttivo e nel rispetto delle norme relative alle barriere architettoniche. Caratteristiche tecnologiche, dimensioni, material, specifiche prescrizioni sono concordati con l'Amministrazione Comunale e tradotti nella convenzione Le zone verdi di uso pubblico, devono essere attrezzate e sistemate con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale.
6. Sono indicati in grafia del PI, a titolo ricognitivo, gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi e interventi puntuali (interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione). Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente o individuato in maniera difforme, si applicano le norme dello stesso.
  7. Ai sensi dell'art. 20 co. 8 e 9 della LR. 11/2004 la data di decorrenza della validità del PUA coincide con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga quinquennale massima per la parte rimasta inattuata.
  8. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
  9. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
  10. Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi gli interventi dell'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.
  11. Le capacità edificatorie inesprese - anche a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica - non possono generare crediti edilizi; si richiama quanto previsto al successivo art. 60.

#### Articolo 14 Criteri di progettazione dei PUA

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati dall'art. 19 co. 2 della LR. 11/2004.
2. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a m. 6,00; la larghezza minima dei marciapiedi, ove sono previsti, non può essere inferiore a m. 1,50. Si devono prevedere almeno un marciapiede su ogni strada pubblica, segnaletica orizzontale e verticale ed una idonea illuminazione a seconda dei casi; aree per parcheggi in sede propria a margine della



- carreggiata stradale e al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalle Leggi vigenti.
3. Qualora una strada serva non più di 2 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico dev'essere segnalato e potrà essere chiuso da un cancello.
  4. L'area relativa all'accesso viene computata come superficie fondiaria.
  5. Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada su cui si accede, sia l'accesso medesimo.
  6. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,00 ed essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
  7. Le zone a servizi (Fc) di uso pubblico, devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze autoctone adeguate (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale..
  8. La rete viaria, gli impianti generali, di spazi pubblici, il verde, i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche dell'insediamento e devono essere mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
  9. La descrizione degli edifici da costruire dovrà specificare la destinazione, volume, dimensioni, caratteristiche formali quali tipi di coperture, materiali e colori per esterni, altezza e tipo della recinzione, che concorrono a dare il necessario carattere di unitarietà e di corretta ambientazione alla lottizzazione.
  10. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

#### PUA -NEL CENTRO STORICO

11. Oltre a quanto sopra descritto i piani attuativo all'interno del perimetro del centro storico dovranno normare:
  - a) le distanze dai confini e tra edifici. La distanza tra edifici potrà essere inferiore a quelle previste dal DM. 1444/68 se il piano sarà redatto sotto forma di planivolumetrico con definizione delle forme. L'insieme architettonico dovrà risultare compatibile con i criteri del rispetto monumentale ed ambientale soprattutto nel caso di costruzione in aderenza;
  - b) la demolizione dei volumi di cui il PI prevede la demolizione senza ricostruzione e quella degli edifici di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso il piano attuativo dovrà definire le superfici lorde di pavimento con le relative destinazioni d'uso, nonché determinarne i volumi, le dimensioni planialtimetriche degli stessi, le caratteristiche formali con particolare riguardo alla formetria, tipi di coperture, materiali, colori e finiture esterni. Occorre sia definita la sistemazione degli spazi esterni ed ogni altro elemento che concorra a dare il necessario carattere unitario e di corretta ambientazione all'intervento. Sono da evitare aggetti a sbalzo per



balconi, terrazze ecc. e da adottare invece in loro sostituzione elementi rientranti in nicchia.

12. Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella previgente L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le "unità minime di piano attuativo" puntualmente individuate nelle tavole del PI. Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale.

#### Articolo 15 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dal DPR 380/2001 all'articolo 16 co.7, 7bis, 8 e DGR 3178 del 08/10/2014 all. H.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal co.2.
4. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In caso contrario l'intervento è sottoposto alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (convenzione).
5. Il valore delle aree e delle opere eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
6. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede norma allegata a questo regolamento.

#### Articolo 16 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva e direzionale;
  - d) commerciale;
  - e) rurale;
  - f) servizi.Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.  
La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per le singole zone, comprende le seguenti attività complementari:
  - pertinenze alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, ecc.);
  - negozi, ristoranti, bar in attività commerciali di vicinato (LR. 50/2012);
  - magazzini e depositi commerciali, fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup>;



- attività produttive di tipo artigianale a condizione che:
    - ⇒ l'edificio non sia catalogato con gradi di protezione "1" e "2/a";
    - ⇒ il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m<sup>3</sup> e la superficie utile di calpestio minore di 251 m<sup>2</sup>;
    - ⇒ le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione, sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti;
    - ⇒ le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri (nell'elenco di cui art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitari), odorigene o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.
  - Bed & Brekfast e locazioni turistiche;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili (escluso gli edifici di culto) ;
  - sale da esposizione e convegni, ecc.;
  - uffici pubblici e privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
  - impianti sportivi privati a servizio della residenza;
  - tutte quelle destinazioni d'uso autorizzate prima dell'adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).
2. Le destinazioni d'uso:
- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività:
    - I. Al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c) e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore (sale da ballo, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali).
    - II. All'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
  - b) direzionale comprendente le seguenti attività:
    - I. Professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati, e partiti, tutti di natura privata.
    - II. Ricreativa: destinata beauty farm e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive,



tutti di natura privata, quali: campi da gioco, piscine, maneggi, escluse le residenze a servizio delle attività medesime.

- III. Sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale.
  - IV. Istruzione: destinata ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata.
  - V. Ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
- c) produttiva: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività produttive, comprendente le seguenti attività:
- I. artigianale: come definita dalla legislazione di settore, comprendente le seguenti attività:
    - di Produzione: destinata ad attività di produzione o di trasformazione di beni;
    - di Servizi: adibita ad attività di prestazione di servizi, comprese le attività connesse alla cura della persona e quelle di manutenzione dei beni di uso personale e comune.
  - II. industriale: destinata alla produzione o alla trasformazione di beni, come definita dalla legislazione di settore.
- d) turistica-ricettiva comprendente le seguenti attività:
- I. ricettive alberghiere: Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistica alberghiera, Villaggio albergo;
  - II. ricettivo all'aperto: campeggio, villaggio turistico, marina resort;
  - III. ricettivo complementare: Bed & Brekfast, alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, casa per vacanze, rifugio alpino;
  - IV. ricettive in ambienti naturali: case sugli alberghi.

#### STANDARD PUBBLICI

3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso da assicurare:
  - a) per le aree di nuova formazione (espansione) ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche in sede di Strumento Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto anche convenzionato;
  - b) per le aree di nuova formazione o aree di completamento nelle destinazioni commerciali, turistico ricettivo, produttivo e direzionale;
  - c) per le aree di completamento negli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che riguardano superfici di zona superiori a 5.000 m<sup>2</sup> e/o 4.000 m<sup>3</sup> di volume edificabile;
  - d) nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, da determinare
    - mediante il conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;



- con il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso.

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 comma 3a – LR.11/2004	≥ 30 m <sup>2</sup> /ab	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (Fa)	secondari:	4,5 m <sup>2</sup> /ab
Attrezzature di interesse comune (Fb)	secondari:	4,5 m <sup>2</sup> /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	8 m <sup>2</sup> /ab * (+ 5 m <sup>2</sup> /ab**)
	secondari:	2,5 m <sup>2</sup> /ab
Parcheggi (Fd)	primari:	8 m <sup>2</sup> /ab (+ 5 m <sup>2</sup> /ab*)
	secondario:	2,5 m <sup>2</sup> /ab
Per gli standard primari a verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc) e parcheggio (Fd) è ammessa una diversa modulazione - attraverso PUA o PDC convenzionato - nel rispetto delle soglie minime pari rispettivamente a 5 m <sup>2</sup> /ab e 3,5 m <sup>2</sup> /ab		
*Nei PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale sono previsti in aggiunta + 3 m <sup>2</sup> /ab di dotazioni primarie a parco, gioco e sport.		
** Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA ≥ a 30.000 m <sup>2</sup> e/o 50.000 m <sup>3</sup> ).		

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

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) E DIREZIONALE Zona A - centro storico e corti di antica origine	
Tipologia commerciale	Standard primari a Parcheggi (Fd)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	- 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di nuova superficie lorda di pavimento SLP da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico; in alternativa, è ammessa la monetizzazione della superficie a parcheggio fino a un massimo di 100 m <sup>2</sup> (equivalenti a 250 m <sup>2</sup> di SLP).



<p>Medie strutture di vendita (<math>251 \text{ m}^2 &lt; S_v &lt; 2500 \text{ m}^2</math>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <math>1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> di nuova SLP da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo strumento Urbanistico.</li></ul> <p>Si richiama quanto previsto all'art. 21 co, 6 a) della LR. 50/2012.</p> <p>Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento degli spazi a parcheggio è consentita la monetizzazione nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento. Sono escluse, in ogni caso, le attività commerciali che appaiano in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici e ambientali.</p>
--	--

<b>STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) E DIREZIONALE</b> Tutti le zone ad esclusione della Zona A - centro storico e corti di antica origine	
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard primari a Parcheggi (F4)</b>
Esercizi di vicinato ( $S_v < 250 \text{ m}^2$ )	$0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di Slp
<p>Medie strutture di vendita (<math>251 \text{ m}^2 &lt; S_v &lt; 2500 \text{ m}^2</math>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alimentare e misto</li> <li>- non alimentare generico e grande fabbisogno</li></ul>	<p><math>1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> di <math>S_v</math>, ovvero non essere inferiori a <math>0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> della Slp</p> <p><math>0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> della Slp</p>
<p>Grandi strutture di vendita (<math>S_v &lt; 2500 \text{ m}^2</math>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alimentare e misto</li> <li>- non alimentare generico e grande fabbisogno</li></ul>	<p><math>1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> di <math>S_v</math>, ovvero non essere inferiori a <math>1 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> della Slp</p> <p><math>1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> di <math>S_v</math>, ovvero non essere inferiori a <math>0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> della Slp ***</p> <p>***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:</p>



	mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.
Fatte salve specifiche prescrizioni definite nelle zone territoriali omogenee	

STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
<b>articolo 31 comma 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup></b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari: 30%
Parcheggi (Fd)	70%****
<b>articolo 31 comma 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari: 20%
Parcheggi (Fd)	80%
**** Va garantito un posto auto per ciascuna camera. Per le ristrutturazioni ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. All'interno dei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

- e) Qualora all'interno delle aree cui al precedente co. 3 a) tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione in riferimento alla DCC n° 79 del 15/11/2011 ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR. 11/2004. Qualora l'intervento non preveda la possibilità di reperire l'area necessaria a parcheggio o la sua realizzazione contrasti con la destinazione e la peculiarità dell'area di intervento, la quota di parcheggio può essere realizzata in altra area limitrofa, purché non in zona agricola, a condizione che sia fatto uno studio che dimostri la funzionalità del parcheggio all'area di intervento.
- f) Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del DM. 1444/68 e della LR. 11/2004 e smi, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio, fermo restando che può essere conteggiata per intero l'autorimessa definita da murature ed a servizio di un'unica unità immobiliare.

#### PARCHEGGI IN AREE PRIVATE

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e



delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

a) Residenza:

- 1 m<sup>2</sup> /10 m<sup>3</sup> di volume totale (dizione 19 REC) da edificare. In ogni caso per ogni nuovo alloggio è prescritto la dotazione di un posto auto coperto di 15 m<sup>2</sup> il responsabile dell' UTC può applicare deroghe in caso di particolari interventi (realizzazione nelle aree pertinenziali esterne). I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

Per i fabbricati esistenti in zona zona storica "A" o in dimostrati particolari casi nelle altre zone, privi di esclusiva area esterna di pertinenza e/o dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto all'interno dell'edificio, è consentita la monetizzazione. La presente monetizzazione non trova applicazione nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del primo PI (DCC.06 del 28.03.2019).

Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, mutamenti di destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio come da standard urbanistici cui al precedente co.3.

b) Produttivo / artigianale:

- n°1 posto parcheggio ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento (Slp);

c) Turistico - ricettivo:

- per l'attività alberghiera 1 posto auto ogni 2 posti letto all'interno o a raso nell'area di pertinenza;
- per le attività ricettive il 100% della superficie lorda di pavimento in aggiunta di quanto previsto al punto precedente.

La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno.

#### INDICAZIONI APPLICATIVE E MONETIZZAZIONE

5. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
6. Lo standard primario:
  - a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;
  - b) è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .
7. Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi (primari e secondari) e saranno oggetto di monetizzazione :



- a) gli spazi verdi (Fc) di superficie inferiore ai 1000 m<sup>2</sup> o che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività - fatte salve specifiche prescrizioni cui alle presenti norme o mediante accordo pubblico privato;
  - b) gli spazi a parcheggio (Fd) di superficie inferiore ai 100 m<sup>2</sup>- fatte salve specifiche prescrizioni cui alle presenti norme o mediante accordo pubblico privato.
8. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento registrato e trascritto nei modi di legge con aree di proprietà privata ad uso pubblico.
9. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
- a) soggetti a PUA o PDC convenzionato;
  - b) oggetto di Accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 - LR. 11/2004;
  - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.
10. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
- a) qualora inferiori ai limiti cui al precedente co. 7;
  - b) negli interventi edilizi diretti (IED) con destinazione residenziale qualora non prescritti;
  - c) per la destinazione commerciale nella "Zona A - centro storico e corti di antica origine" nella misura specificamente indicata cui tabella al precedente co.3;
  - d) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede progetto e nell'accordo pubblico privato;
  - e) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
  - f) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
  - g) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

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

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



11. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
12. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
13. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
14. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, verificate le quantità minime previste dal PAT, ha suddiviso lo standard per abitante teorico in:
  - 220 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale per la gestione del piano negli ambiti di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa rispettivamente artt. 35 e 41 delle NTA del PAT;
  - 150 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale per la gestione del piano nelle aree di riqualificazione e riconversione art. 40 delle NTA del PAT e in quelle di espansione.



## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### CAPO 1 – AREE NORMATIVE

#### Articolo 17 I sottoinsiemi insediativi

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

- a) ZTO di tipo A, B, C, prevalentemente residenziali distinte in:
  - zona "A" - Centro Storico;
  - zone "B" - consolidate;
  - zone "C" - di completamento;
  - zone "C2" - di espansione.
- b) ZTO di tipo D, prevalentemente destinate ad attività produttive, commerciali o direzionali distinte in:
  - zone "D1" – zone prevalentemente artigianali e industriali;
  - zone "D2" – zone prevalentemente commerciali o direzionali;
  - zone "D4" – zone agroindustriali.
  - zone DS – D speciali.
- c) ZTO di tipo E, prevalentemente destinate all'attività agricola; Per tali zone il PI regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:
  - salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive
  - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura
  - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.
- d) ZTO di tipo F, aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico che possono configurarsi quali standard urbanistici distinte in:
  - Fa – Aree per l'istruzione
  - Fb – Aree per attrezzature di interesse comune
  - Fb.1 - Edifici e attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
  - Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport
  - Fd – Aree di parcheggio



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

### Articolo 18 Le condizioni generali degli interventi per le zone A - B- C- D

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR.380/2001.
2. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art. 16 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
3. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati (art.16 co.4 NTO).
4. Nelle zone residenziali, negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione i locali accessori devono essere armonicamente composti sia nella forma che nel materiale con il fabbricato principale.
5. Gli interventi di nuova edificazione sono specificatamente indicati nelle tavole di piano con apposita grafia e/o specifica scheda progetto e/o accordo pubblico privato. E' consentito la realizzazione di nuovi volumi secondo:
  - a) gli interventi edificatori previsti nei PUA convenzionati e quelle nei lotti liberi ricadenti all'interno dei PUA scaduti, nei quali le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e cedute, con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo;
  - b) i nuovi interventi edificatori puntuali indicati nelle tavole di PI "zonizzazione" con specifica grafia "lotto con volumetria o superficie coperta assegnata";
  - c) le previsioni urbanistiche definite attraverso il recepimento di accordi pubblico privato cui art. 6 della LR. 11/2004 o atti unilaterali d'obbligo, specificatamente catalogati nell'allegato A alle presenti norme "registro accordi / atti unilaterali d'obbligo" ;
  - d) le schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto" come descritte al successivo art. 58 delle presenti NTO.

Nelle zone residenziali dove sono consentiti interventi diretti di completamento, la densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore al 25% della densità fondiaria media esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore ad un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero medio dei piani esistenti e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso prevalente e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per ciascun ATO. Tali limiti possono essere superati ove il P.I. subordini la trasformazione a PUA a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali; in questo caso, l'intervento di trasformazione potrà interessare una superficie fondiaria, nel limite del 10%, anche esterna all'area di urbanizzazione consolidata.

6. Nelle zone produttive:
  - a) i progetti edilizi riguardanti attività produttive, ai sensi ed effetti dell'art. 216/220 TU. LL. SS. E s.m.i., concernenti costruzioni di qualsiasi genere in zona industriale-artigianale, devono essere corredati da una completa



documentazione recante la precisa indicazione della lavorazione che vi si intende svolgere;

- b) è ammessa la costruzione di volume tecnico a uso cabina elettrica sulla copertura degli edifici, senza incidere sui parametri urbanistici;
- c) il rilascio del titolo edilizio di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio titolo edilizio di agibilità delle strutture produttive.
- d) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di ml. 2,00, un diametro del fusto misurato a m.1,00 dal suolo di circa cm.10, e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.57 "fig 8-Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-08A "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .

#### **Articolo 19** **Pertinenze, costruzioni accessorie (pergolati, pompeiane, bersò, gazebo, manufatti amovibili) e recinzioni**

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova edificazione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).
2. Nella sistemazione delle aree esterne e pertinenziali si dovranno utilizzare materiali e manufatti tradizionali.
3. Si rimanda alle disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza cui al REC nelle zone residenziali:
  - a) sono ammesse strutture di arredo esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere;  
sono fatte salve specifiche prescrizioni definite dal PI per le singole zone territoriali omogenee.
4. Per le zone produttive (D):
  - b) sono ammesse nelle aree destinate a parcheggio (stalli) pensiline a sbalzo aperte sui lati ombreggianti con rete a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m. 2.50, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta;
  - c) e' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal REC.
5. Per i cancelli, recinzioni, accessi/passi carrai, oltre alle norme del REC valgono le seguenti indicazioni:
  - a) cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti. Cancelli e portoni motorizzati, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle norme UNI 8612 e smi; i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà;
  - b) le delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 495/1992. Purché lo stato dei luoghi lo consenta e



ferme stanti le prescrizioni generali del RE gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale; misure di arretramento inferiori potranno essere consentite dal responsabile dell' UTC sentita la CEC qualora istituita, in relazione a particolari condizioni della viabilità e/o di larghezza della sede stradale e/o per motivate impossibilità di carattere tecnico. In corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, almeno m. 0,60.

#### **Articolo 20 Zone A - centro storico, nuclei storici rurali e corti di antica origine**

1. Trattasi degli agglomerati insediativi di antica origine, sono classificati zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Gli agglomerati insediativi di antica origine presenti nel territorio come individuato negli elaborati "Zonizzazione" e "Zonizzazione - Centri storici" . I Centri storici perimetrati ai sensi della LR.80/1980 sono:
  - Lonigo;
  - Madonna;
  - Almisano;
  - Monticello di Lonigo;
  - Le Barchesse di Bagnolo;
  - Bagnolo - centro storico;

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

3. Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni; a tal fine il responsabile dell' Ufficio Edilizia Privata Urbanistica, sentita la CEC qualora istituita, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento atti alla riqualificazione ambientale.
4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1.500 m<sup>2</sup>). Sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture con sup. di vendita fino a 2.500 m<sup>2</sup>, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II PI (DCC.\_\_\_\_/\_\_\_\_\_).
5. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo;



- impianti sportivi privati a servizio della residenza;
- commerciale all'ingrosso; commerciale in medie (con superficie di vendita superiore i 1.500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 16 co.1 pt. 4, depositi all'aperto;
- rurale;
- tutte quelle destinazioni - nel rispetto dell'eventuale grado assegnato - che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

6. In questa zona il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'art. 4:
  - nel rispetto delle specifiche grado di protezione per ogni singola "unità edilizia" sulla base delle categorie di intervento cui al precedente art. 11 co. 4 indicati nelle tavole grafiche e nel rispetto delle eventuali specifiche destinazione d'uso per le unità edilizie, le aree scoperte e le prescrizioni per i percorsi pedonali pubblici, i passaggi coperti di uso pubblico;
  - sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie gli interventi di cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR 380/2001 (ad esclusione di quelle poste in demolizione per cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria).
  - per il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 16 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.
7. Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o eventuali accordi art.6 LR.11/2004.
8. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
  - gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001;
  - la variazione della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibile con la zona. Agli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (02/12/2014) - aventi destinazione agricolo-produttiva potrà essere riconosciuta la destinazione residenziale attraverso specifica schedatura da predisporre all'interno del PI, il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene specificato nella schedatura.



Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite in modo specifico all'interno delle indicazioni di variante, e potranno essere assoggettate ad Accordo Pubblico/Privato o a permesso di costruire convenzionato.

#### AREE SCOPERTE

9. Qualora specificatamente indicato nelle tavole grafiche sono ammesse le seguenti opere nelle aree scoperte:

a) Verde privato vincolato e per funzione pubblica

I. Verde privato: le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo.

Sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra e parcheggi interrati purché sulla copertura di tali parcheggi sia posto in opera un tappeto erboso dello spessore di almeno cm. 25.

Per gli edifici esistenti, con esclusione degli edifici posti in demolizione, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 co.1 a) b) c) d) DPR. 380/2001. Nell'arredo e nella sistemazione dell'area sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaio o lastricati.

Non è ammessa all'interno delle aree classificate a verde privato la realizzazione di piscine prefabbricate fuori terra composte da struttura in acciaio e in tessuto in poliestere.

E' ammessa la realizzazione di casette gioco/mini costruzioni prefabbricate in legno per una superficie massima di 3 m<sup>2</sup>.

II. Verde conseguente a funzione pubblica: queste aree sono destinate all'assolvimento degli standards pubblici relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al DM. 1444/68.

b) Aree a corte:

Le aree classificate a corte sono inedificabili. Potranno essere usate per l'assolvimento dello standard a parcheggio, o per realizzare parcheggi interrati. In quest'ultimo caso le coperture dei parcheggi interrati dovranno essere pavimentate in acciottolato o lastricate. L'uso a parcheggio dell'area scoperta è ammesso compatibilmente con le caratteristiche ambientali dell'area, e verificato in sede progettuale.

c) Piazze e percorsi pedonali:

Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno essere organizzate con marciapiedi ed aree pedonali e finite con cordatura e pavimentazione in pietra o acciottolato. Solo le superfici destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate.

In tali aree tanto che siano organizzate a prato quanto a brolo o semplicemente a colture agricole è vietato l'abbattimento delle piante di alto fusto, la trasformazione dei suoli e la costruzione di qualsiasi nuovo edificio, salvo i casi di sostituzione edilizia o di ampliamento, come specificato nelle tavole di piano.



10. Negli ambiti dei centri storici non è ammessa la realizzazione di pensiline fotovoltaiche o di serre bioclimatiche.

**SOTTOTETTI**

11. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata nel rispetto del precedente co. 6 è ammessa la creazione di:

- a) lucernari in pendenza di falda;
- b) abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo;
- c) abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo;
- d) in ogni caso le aperture dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via. La superficie complessiva dei lucernari e degli abbaini realizzati può avere dimensione massima pari al max. del 12,5% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale;
- e) ogni singolo abbaino o lucernario non può avere in ogni caso né altezza né larghezza di luce-vano superiori a m 1,60.

12. Il recupero del sottotetto dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

13. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) negli elaborati P-03 "Zonizzazione - Centri storici", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento". Sono individuate nelle cartografie di PI le aree assoggettate a PUA, fino all'approvazione del quale, per gli edifici esistenti, sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione.

14. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:		nel rispetto degli specifici gradi di intervento previsti;
b) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
c) altezza massima del fronte:	ml.	esistente, o quanto previsto per gli interventi regolamentati negli elaborati P-03 "Zonizzazione - Centri storici", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento" o mediante specifico accordo pubblico privato. Fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;
d) distacco minimo tra edifici:	ml.	- per gli interventi con grado 2 classe "d" e grado 3 classe "e1" come da art. 9 del DM. 1444/68; - per gli interventi con grado 3 classe "e2" e la nuova edificazione: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate; - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo



		<p>diritti precostituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche con definizione delle forometrie.</li></ul>
e) distanza minima dai confini:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, con grado 2 classe "d" e grado 3 classe "e1", che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.</li><li>- per gli altri casi come da distanze stabilite dal codice civile o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;</li></ul>
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, oppure secondo individuazione planimetrica o sedimi appositamente negli elaborati P-03 "Zonizzazione - Centri storici", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento".</li><li>- nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento sempre che non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità;</li></ul>
g) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 10\%$

15. Il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può prescrivere 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.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

16. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.19 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1.



## Articolo 21 Zone B - per insediamenti residenziali esistenti e di completamento (B1 - B2 - B3 - B4 - BS)

1. Trattasi di zone consolidate totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale considerate zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968.

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m<sup>2</sup>). Sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture con sup. di vendita fino a 1.500 m<sup>2</sup>, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).
3. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo;
  - impianti sportivi privati a servizio della residenza;
  - commerciale all'ingrosso; commerciale in medie (con superficie di vendita superiore i 500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 16 co.1 pt. 4, depositi all'aperto;
  - rurale;
  - tutte quelle destinazioni - nel rispetto dell'eventuale grado assegnato - che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito agli artt. 4 e 12, sulla base:
  - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente;
  - degli ampliamenti o la nuova edificazione nel limite dell'indice di zona o secondo le quantità definite dal PI (art.18 co.5 NTO), con esclusione di quanto previsto puntualmente per le ZTO BS - B speciali;
  - del recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione soggetta alla



ristrutturazione (art. 16 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

- della variazione della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibile con la zona. Agli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (02/12/2014) - aventi destinazione agricolo-produttiva potrà essere riconosciuta la destinazione residenziale attraverso specifica schedatura da predisporre all'interno del PI, il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene specificato nella schedatura. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite in modo specifico all'interno delle indicazioni di variante, e potranno essere assoggettate ad Accordo Pubblico/Privato o a permesso di costruire convenzionato.

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione".
6. Parametri urbanistici:

	B1	B2	B3	B4	BS	
a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni				isolato, a schiera, per le nuove costruzioni	
	conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;					
b) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;				
c) indice di edificabilità territoriale:	$\frac{m^3}{m^2}$	----				
d) indice di edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	2,00	1,75	1,5	1,00	esistente
		- eventuali indicazioni volumetriche segnalate in tavola grafica relativamente ai singoli lotti prevalgono sugli indici di zona di cui alla presente tabella; - la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all'area di proprietà;				
e) rapporto di copertura massimo;	$\frac{m^2}{m^2}$	35%			esistente	
f) altezza massima del fronte:	ml.	10,5	9,5	8,5	7,00	esistente
		fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;				



g) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	3	2	2
h) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1		
i) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; - nel caso di prevalente allineamento preconstituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento sempre che non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità;		
j) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 per la nuova costruzione o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;		
k) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- minimo m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate; - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.3; - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti preconstituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;		
l) distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio:	ml.	il distacco minimo tra fabbricati va applicato tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00;		
m) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 30\%$		
n) note:		il titolo abilitativo previsto per interventi di cambio d'uso da rurale a residenziale è il permesso di costruire convenzionato.		

7. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi a parcheggio da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dalla L. 122/89.
8. Per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione minima di standard primari in conformità alle normative vigenti viene assimilato al reperimento degli stessi per nuove edificazioni, relativamente alle specifiche destinazioni d'uso in riferimento alla classificazione delle categorie funzionali.



**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

9. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 22 Zone C - per insediamenti residenziali di espansione (C2)**

1. Trattasi di zone di recente formazione o soggette a previsioni di edificazione, sono considerate zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968.

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1.500 m<sup>2</sup>). Sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture con sup. di vendita fino a 2.500 m<sup>2</sup>, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).
3. Nelle zone destinate a nuovi insediamenti residenziali sono ammesse attività commerciali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) che non superino il 30% del volume massimo realizzabile.
4. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo;
  - impianti sportivi privati a servizio della residenza;
  - commerciale all'ingrosso; commerciale in medie (con superficie di vendita superiore i 1.500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 16 co.1 pt. 4, depositi all'aperto;
  - rurale;
  - tutte quelle destinazioni - nel rispetto dell'eventuale grado assegnato - che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

5. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio indiretto come definito agli artt. 4 e 12, sulla base:
  - degli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o in previsione;
  - del permesso di costruire convenzionati art. 28/bis del DPR. 380/2001 qual'ora individuato dal PI con apposito grafia nelle tavole "Zonizzazione" o mediante accordo pubblico privato;
  - degli interventi sul patrimonio esistente cui art. 3 co.1 a) b) c ) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione - in ambiti assoggettati a PUA - purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA;



- della variazione della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibile con la zona. Agli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (02/12/2014) - aventi destinazione agricolo-produttiva potrà essere riconosciuta la destinazione residenziale attraverso specifica schedatura da predisporre all'interno del PI, il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene specificato nella schedatura. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite in modo specifico all'interno delle indicazioni di variante, e potranno essere assoggettate ad Accordo Pubblico/Privato o a permesso di costruire convenzionato.

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione".

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:		isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
c) indice di edificabilità territoriale:	$\frac{m^3}{m^2}$	- 0,80. Salvo i casi individuati con accordo pubblico privato; - è ammessa la realizzazione di fabbricati destinati a magazzino - pertinenziali alla residenza - in misura massima pari al 30% (concedibili in detrazione dalla volumetria ammessa) nel rispetto dei limiti cui art. 16 co.1 pt. 4, e possono essere usati per attività connesse con l'artigianato di servizio sempre che tali attività non costituiscano pericoli, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione degli incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti;
d) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	35%
e) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi, fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;
f) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	2
g) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
h) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e



		superiore a m.15,00;
i) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 per la nuova costruzione o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
j) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- minimo m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate; - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.3; - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
k) distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio:	ml.	il distacco minimo tra fabbricati va applicato tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00;
l) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 30\%$
m) note:		in sede di progetto delle nuove zone d'espansione, dovrà essere accuratamente valutato il sistema di smaltimento delle acque bianche meteoriche, valutandone accuratamente l'impatto sui sistemi di smaltimento previsti, interpellando gli Enti di Consorzio, e predisponendo, se necessari, appositi bacini di prima raccolta, in conformità a quanto dettato dalla DGR. 2948/2009 e le norme sulla compatibilità idraulica cui alle presenti NTO;

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 23 Zone C - per insediamenti residenziali in ambiti di edificazione diffusa (C1.1)**

1. La zona di edificazione diffuso è costituita da aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali che sono collocati all'interno dei sottosistemi ambientali individuati dal PAT. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. Tale zona è assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968.

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. E ammesso l'insediamento di attività



direzionali, commerciali di vicinato. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).

3. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo;
  - commerciale all'ingrosso; commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 16 co.1 pt. 4, depositi all'aperto;
  - rurale;
  - tutte quelle destinazioni - nel rispetto dell'eventuale grado assegnato - che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito agli artt. 4 e 12, sulla base:
  - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente;
  - degli ampliamenti fino a un massimo di 800 m<sup>3</sup> degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PAT (02/12/2014) e massimo n. 2 unità immobiliari, previo adeguamento degli standard a parcheggio, o la nuova edificazione secondo le quantità definite dal PI (art.18 co.5 NTO). I volumi in ampliamento non vengono detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento.
  - del recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 16 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.  
Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.
5. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
  - a) gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001;
  - b) la modifica della destinazione d'uso per gli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (02/12/2014) - da rurale a residenziale e/o compatibili con intervento edilizio diretto convenzionato:



- fino ad un massimo di 800 mc con massimo n. 2 unità abitative, previa presentazione di relazione agronomica con i contenuti della circolare Regione Veneto n.2 del 29.10.2013 - sottoscritta da specifico specialista del settore (agronomo, forestale) - dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite all'interno della convenzione cui art. 28 bis del DPR.380/2001;
- con specifica schedatura in variante urbanistica al PI, da sviluppare mediante accordo pubblico privato per volumi superiori gli 800 mc nel rispetto dei criteri cui al successivo art. 37. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

Nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità di annessi all'interno del fondo rurale di proprietà.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

6. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto.
7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:		isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
c) volumetria consentita per la nuova edificazione:	m <sup>3</sup>	massimo 800 m <sup>3</sup> per ciascun edificio residenziale risolto unitariamente, individuato con specifica indicazione di PI;
d) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	35%
e) altezza massima del fronte:	ml.	7,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi, fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;
f) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	2
g) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
h) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	10,00 per lato;
i) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 per la nuova costruzione o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
j) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- minimo m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate; - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a



		m.3; - la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
k) distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio:	ml.	il distacco minimo tra fabbricati va applicato tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00;
l) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 30\%$
m) note:		- le aree pertinenziali saranno piantumate con alberi autoctoni: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione; - per gli interventi che prevedono aumento del carico urbanistico dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti; - gli accessi carrai devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata, nelle forme e nei modi previste dagli atti deliberativi comunali in materia.

8. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni non autorizzate;
  - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il PI se richiesto dall'Amministrazione;
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica, come previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone nell'approvazione di specifico PI.
9. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:



- a) gli edifici dovranno basarsi sulle tipologie edilizie dell'architettura rurale e presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. L'orientamento dovrà, possibilmente, essere secondo l'asse Est-Ovest;
  - b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato;
  - c) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero, fluorescenti e simili;
  - d) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli dell'architettura rurale tradizionale e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Sono vietate le tapparelle avvolgibili, mentre sono prescritti gli oscuri del tipo alla vicentina;
  - e) l'intervento di nuova edificazione potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati della zona rurale proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno della zona diffusa. Tali interventi sono realizzabili mediante l'approvazione di uno studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica;
10. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone). Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 24 Zone D1 - per insediamenti artigianali e industriali di completamento**

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

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

2. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
- I. produttivo di tipo artigianale e/o industriale, le concerie insediate alla data di adozione del PAT (02/12/2014), possono subentrare in opifici già esistenti o trasferirsi in opifici nuovi;
  - II. attività relative a depositi e impianti di depurazione, trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, a depositi e impianti di trattamento, lavorazione, stoccaggio, recupero e riciclaggio dei rifiuti speciali e pericolosi, nonché agli inceneritori, qualora siano a servizio di



insediamenti produttivi già esistenti e non integrino invece attività autonome;

- III. logistica;
- IV. uffici, magazzini, depositi e impianti di stoccaggio merci;
- V. attività terziarie a servizio delle attività insediate (spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti);
- VI. commerciale all'ingrosso;
- VII. residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;

sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).

- 3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - I. conerie e attività connesse con la lavorazione della pelle, fatto salvo le attività insediate alla data di adozione del PAT (02/12/2014);
  - II. gli insediamenti di industrie insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994 relativamente a:
    - ⇒ 100. Rifiuti solidi e liquami – Depositi ed impianti di depurazione e trattamento e stoccaggio;
    - ⇒ 101. Rifiuti speciali e pericolosi – Trattamento, lavorazione, deposito e stoccaggio;lettera C)
    - ⇒ 13. Impianti e laboratorio nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
    - ⇒ 14. Inceneritori;
    - ⇒ 15. Industrie chimiche: produzioni per via petrolchimica non considerate nelle altre voci (di cui alla lettera c) dell'allegato I al Decreto del Ministro della Sanità in data 5 settembre 1994)
  - III. attività di recupero e riciclaggio di rifiuti speciali e pericolosi;
  - IV. strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali;
  - V. esercizi di vicinato, commerciale in medie strutture di vendita medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - VI. residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode e le destinazione residenziale esistenti alla data del PAT 02/12/2014);
  - VII. luoghi destinati al culto;
  - VIII. rurale.
- 4. È vietato il subentro delle attività di cui al precedente co.3 pt. I e II in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse.
- 5. Per le conerie e le attività di lavorazione dei pellami, fatto salvo quanto previsto al precedente co. 2, sono vietate le lavorazioni delle pelli che producano significativi effetti negativi sull'ambiente circostante e sulla popolazione. Sono vietate le lavorazioni che originino reflui di produzione ed emissioni in atmosfera sia diffuse che convogliate.
  - a) È ammesso l'insediamento di aziende effettuanti le seguenti lavorazioni:
    - I. pressatura, rasatura e smerigliatura;
    - II. essiccazione;



- III. rifilatura;
- IV. tutte le successive fasi di lavorazione meccanica delle pelli e del loro commercio, sia come pelle finita, sia come oggettistica;
- b) È vietato l'insediamento di aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:
  - I. dissalatura e rinverdimento;
  - II. depilazione e calcinazione;
  - III. scarnatura, spaccatura, anche se da effettuare su pelli pretrattate;
  - IV. decalcinazione, macerazione e pikel-concia;
  - V. attività di riconcia;
  - VI. rifinitura delle pelli mediante spruzzatura, macchine a rulli e velatrici; tintura e ingrasso.
6. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.
7. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nella misura massima di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva (azienda), da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato industriale e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

8. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'art. 4, sulla base:
  - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente;
  - per gli edifici a destinazione residenziale esistenti, non realizzati come alloggi per il personale di custodia o il proprietario cui co.7, sono sempre ammessi gli interventi cui art.3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 e smi, nonché l'ampliamento fino al 20% della cubatura in essere con un massimo di 150 m<sup>3</sup> di edificio, senza che l'ampliamento comporti aumento del numero di UIU (unità immobiliare urbana). In sede di pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso dovrà essere versato il contributo perequativo calcolato ai sensi dell'art. 16 del DPR.380/2001 e smi da versare al momento del rilascio del titolo abilitativo;
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura;nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela; si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.  
Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

9. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione".



## 10. Parametri urbanistici:

a) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
b) rapporto di copertura massimo fondiario:	$\frac{m^2}{m^2}$	60% della superficie fondiaria del lotto;
c) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 fatte salve preesistenze ed esclusi i volumi tecnici. Potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi. La possibilità di realizzare di altezze massime che superino i 12,00 ml sarà oggetto di specifica procedura SUAP cui LR. 55/2012;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68 qualora non siano previsti allineamenti diversi dal PUA, oppure imposti per ragioni di pubblica utilità;
e) distanza minima dai confini:	ml.	non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m; - le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del codice civile.
g) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	≥ 10%
h) note:		- gli interventi di "restyling" dell'involucro degli opifici deve garantire il rispetto delle distanze minime; - per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>o si presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa; sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;</li><li>o materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, lamiera CorTen o similare, muratura intonacata e/o dipinta con colori tipici della zona oppure</li></ul>



		<p>con superfici di intonaco. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti e simili;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone).</li><li>o per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, almeno il 50% delle superfici esterne deve essere realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità dell'acqua piovana.</li></ul>
--	--	--

11. 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.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

12. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 25 Zone D1.S - per insediamenti artigianali e industriali speciali con ambiti soggetti a prescrizioni particolari**

1. Tale zona, catastalmente censita al foglio. 40, mapp. 1-139, risulta già parzialmente o totalmente occupate da attività industriali per la quale è definita una specifica normativa di dettaglio, è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

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

2. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- I. produttivo di tipo artigianale e/o industriale, le concerie insediate alla data di adozione del PAT (02/12/2014), possono subentrare in opifici già esistenti o trasferirsi in opifici nuovi;
- II. gli impianti di trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti escluse le tipologie cui al successivo co.3;
- III. uffici, magazzini anche verticali qualora verticali, individuati con accordo Pubblico Privato - art. 6 LR.11/2004 approvato da PI, depositi e impianti di stoccaggio merci;
- IV. attività terziarie a servizio delle attività insediate (spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti, ludico-ricreative);
- VIII. commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;
- IX. residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;

sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II° PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:



- I. conerie e attività connesse con la lavorazione della pelle, fatto salvo le attività insediate alla data di adozione del PAT (02/12/2014);
  - II. gli impianti di trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti, relativamente le seguenti tipologie di attività:
    - ⇒ Deposito, Lavorazione e trattamento di rifiuti urbani non pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia;
    - ⇒ Deposito, Lavorazione e trattamento di rifiuti speciali non pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia;
    - ⇒ Deposito, lavorazione e trattamento di rifiuti urbani pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia;
    - ⇒ Deposito, lavorazione e trattamento di rifiuti speciali pericolosi con recupero di materia e/o con recupero di energia.
  - III. impianti e laboratorio nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
  - IV. industrie chimiche: produzioni per via petrolchimica non considerate nelle altre voci (di cui alla lettera c) dell'allegato I al Decreto del Ministro della Sanità in data 5 settembre 1994)
  - V. attività di recupero e riciclaggio di rifiuti speciali e pericolosi;
  - VI. strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali;
  - VII. commerciale in medie strutture di vendita medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - VIII. residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - IX. luoghi destinati al culto;
  - X. rurale.
4. È vietato il subentro delle attività di cui al precedente co.3 pt. I e II in opifici già esistenti e precedentemente utilizzati per attività diverse.
  5. Per le conerie e di gli impianti di trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti, fatto salvo quanto previsto al precedente co. 2, già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del PAT (02/12/2014), sono ammessi ampliamenti a condizione che:
    - non producano un incremento delle emissioni in atmosfera;
    - non producano un incremento del quantitativo annuo di rifiuti prodotti;
    - non producano un incremento della produzione di acque reflue industriali;
    - non pregiudichino lo stato del suolo e del sottosuolo.
  6. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nella misura massima di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva (azienda), da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato industriale e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.
- TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**
7. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'art. 4, sulla base:
    - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente;



- degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura; nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.
- Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

8. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Modifiche alle destinazioni d'uso e ai parametri urbanistici vengono disciplinati attraverso la predisposizione di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LR. 11/2004 in variante al PI.
9. Parametri urbanistici:

a) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
b) rapporto di copertura massimo fondiario:	$\frac{m^2}{m^2}$	60% della superficie fondiaria del lotto;
c) altezza massima del fronte:	ml.	- non superiore a m. 30,00 per i magazzini meccanizzati come approvati in sede di accordo pubblico/privato approvato dal PI; - altri fabbricati non superiore a m. 10,00, fatte salve preesistenze ed esclusi i volumi tecnici. Potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi, e comunque per edifici superiori a tale altezza già esistenti alla data di adozione del PI;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68 qualora non siano previsti allineamenti diversi dal PUA, oppure imposti per ragioni di pubblica utilità;
e) distanza minima dai confini:	ml.	non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m; - le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del codice civile.
g) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	≥ 10%
h) note:		- gli interventi di "restyling" dell'involucro degli opifici deve garantire il rispetto



		<p>delle distanze minime;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive quanto segue:<ul style="list-style-type: none"><li>o si presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa; sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;</li><li>o materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, lamiera CorTen o similare, muratura intonacata e/o dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti e simili;</li><li>o le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone).</li><li>o per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, almeno il 50% delle superfici esterne deve essere realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità dell'acqua piovana.</li><li>o la realizzazione di parcheggi funzionali all'attività in fascia di rispetto ferroviaria, può essere autorizzata previo parere dell'Ente competente;</li></ul></li></ul>
--	--	--

10. 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.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 26 Zone D1.E - per insediamenti artigianali e industriali di espansione**

1. Sono le aree di espansione non dotate delle necessarie opere di urbanizzazione e quindi il loro utilizzo edilizio è subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo. Tale zona è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.



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

2. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - produttivo di tipo artigianale e/o industriale, logistica;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
  - impianti tecnici;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - direzionale, uffici, magazzini e depositi;
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - conerie e attività connesse con la lavorazione della pelle, impianti di trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
  - commerciale in medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - rurale;
4. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture di essenze arboree d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore.
5. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nella misura massima di 600 m<sup>3</sup> per unità produttiva (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 1.000 m<sup>2</sup> nel rispetto dei parametri di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato industriale e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.

**TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

6. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio indiretto come definito agli artt. 4 e 12, sulla base, :
  - degli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o in previsione;
  - del permesso di costruire convenzionati art. 28/bis del DPR. 380/2001 qual'ora individuato dal PI con apposito grafia nelle tavole "Zonizzazione" o mediante accordo pubblico privato;
  - degli interventi sul patrimonio esistente cui art. 3 co.1 a) b) c ) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione - negli ambiti assoggettati a PUA - purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI e gli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.



nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.

Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Ogni ambito di espansione dovrà essere oggetto di uno strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno:
- essere reperiti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici;
  - essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane.

#### 8. Parametri urbanistici:

a) standard	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
b) rapporto di copertura massimo fondiario	$\frac{m^2}{m^2}$	50% della superficie fondiaria del lotto;
c) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 esclusi i volumi tecnici. Potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi. La possibilità di realizzare di altezze massime che superino i 12,00 ml sarà oggetto di specifica variante ai PI;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68 qualora non siano previsti allineamenti diversi dal PUA, oppure imposti per ragioni di pubblica utilità;
e) distanza minima dai confini:	ml.	non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m; - le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del codice civile.



g) Indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 10\%$
h) note		<ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi di "restyling" dell'involucro degli opifici deve garantire il rispetto delle distanze minime;</li><li>- per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive quanto segue:<ul style="list-style-type: none"><li>o si presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti copertura compresa; sono consentite anche soluzioni prefabbricate modulari purché le varie parti dell'edificio risultino omogenee tra loro;</li><li>o materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, lamiera CorTen o similare, muratura intonacata e/o dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti e simili;</li><li>o le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone).</li></ul></li></ul>

**AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

9. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.19 delle presenti NTO.

**Articolo 27 Zone D2 - per insediamenti commerciali o direzionali di completamento (C) e di espansione (E)**

1. Tale zona è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Le zone D2 per insediamenti commerciali o direzionali si suddividono nelle tavole "Zonizzazione" in:
  - a) D2.C - di completamento;
  - b) D2.E - di espansione.

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

3. Con riferimento all'art. 16 delle presenti di tipo artigianale e norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - commerciale all'ingrosso;



- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale (spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti, ludico-ricreative);
  - direzionale, uffici, magazzini e depositi;
  - residenziale nei limiti successivamente indicati ;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- produttivo /o industriale, logistica;
  - medio centro commerciale e grandi strutture di vendita;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
  - rurale;
5. Nelle tavole "Zonizzazione" è individuato con apposita grafia le medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1500 m<sup>2</sup>.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

6. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio indiretto come definito agli artt. 4 e 12, sulla base:
- degli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o in previsione per le aree di espansione;
  - del permesso di costruire convenzionati art. 28/bis del DPR. 380/2001 qual'ora individuato dal PI con apposito grafia nelle tavole "Zonizzazione" o mediante accordo pubblico privato, per le aree di espansione;
  - degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente nelle aree di completamento;
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura nelle aree di completamento;
- nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.
- Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Alla presentazione del titolo abilitativo per interventi sull'esistente o per l'ampliamento o di in base alla presente normativa si dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.
8. Dovrà essere previsto in caso di insediamento di nuove attività o di ampliamento delle attività esistenti uno studio del traffico relativo all'impatto sulla viabilità esistente, che contenga l'indagine della caratteristiche della viabilità urbana e dei flussi di traffico generati/attratti nelle opere di punta, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie e l'efficacia delle soluzioni proposte in relazione all'intervento.
9. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Ogni ambito di espansione dovrà essere oggetto di uno strumento attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della



salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno:

- a) essere reperiti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici;
- b) essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane.

a) standard:	m <sup>2</sup>	- come da art.16 delle NTO; - 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della SIp a destinazione commerciale o direzionale nelle zone di completamento; - le superfici a parcheggio, da subordinare a convenzione, possono essere aumentate su richiesta dell'Amministrazione in funzione del carico urbanistico generato dalle attività commerciali e paracommerciali;
b) rapporto di copertura massimo territoriale	$\frac{m^2}{m^2}$	50% della superficie territoriale;
c) indice di edificabilità territoriale:	$\frac{m^3}{m^2}$	- non superiore a 2,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> e non inferiore a 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - destinazioni residenziali in misura pari al 10% del volume totale, e in detrazione da questo.
d) altezza massima del fronte:	ml.	10,50;
e) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	3
f) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
g) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
h) distanza minima dai confini:	ml.	minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
i) Distacco minimo tra fabbricati	ml.	pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m;
j) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	≥ 10%
k) note:		- per l'area D2/9 specificatamente individuata con apposita simbologia a sud del capoluogo, lo strumento attuativo obbligatorio potrà essere approvato ad esecuzione avvenuta dalla viabilità di progetto di PRG/PI;



		<ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi di "restyling" dell'involucro degli opifici deve garantire il rispetto delle distanze minime;</li><li>- per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive quanto segue:<ul style="list-style-type: none"><li>o materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, lamiera CorTen o similare, muratura intonacata e/o dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti e simili;</li><li>o le aree scoperte esterne siano pavimentate ed arredate con proprietà prevedendo ove possibile anche alcuni spazi piantumati con essenze locali d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone).</li></ul></li></ul>
--	--	--

10. 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.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.19 delle presenti NTO.

### Articolo 28 Zone D3 - per insediamenti turistico - ricettivi

1. Tale zona è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968 destinate a insediamenti turistico - ricettivo.

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

2. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, le sole destinazioni turistiche-ricettive definite dall'art. 24 e 25 della LR. 11/2013 e s.m.i. Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme giuridiche relative all'edilizia turistica - alberghiera.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - attività di intrattenimento e svago di tipo "arte varia".
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode/proprietario);
  - commerciale di cui alla LR. 50/2012;
  - produttivo;
  - rurale (stalle, scuderie, ecc).
4. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode o responsabile nella misura massima di 600 m<sup>3</sup> all'interno della struttura ricettiva. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato turistico ricettivo e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.



## TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

5. In questa zona il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all' art. 4, sulla base:
- dei tipi di intervento definiti dall'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente;
  - degli ampliamenti in saturazione dell'indice di zona o delle potenzialità edificatore autorizzate dai titoli edilizi;
- nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.

## PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Dovranno:
- a) essere reperiti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici;

a) standard:	m <sup>2</sup>	- come da art.16 delle NTO; - 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp a destinazione commerciale o direzionale nelle zone di completamento; - le superfici a parcheggio, da subordinare a convenzione, possono essere aumentate su richiesta dell'Amministrazione in funzione del carico urbanistico generato dalle attività commerciali e paracommerciali;
b) rapporto di copertura massimo fondiaria:	$\frac{m^2}{m^2}$	50% della superficie fondiaria;
c) altezza massima dei fronti:	ml.	10,50;
d) numero massimo dei piani fuori terra oltre al seminterrato:	n°	3
e) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
g) distanza minima dai confini:	ml.	minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
h) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m;
i) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	≥ 10%
j) note:		le superfici esterne devono essere sistemate a verde, sono ammesse attrezzature per l'impiego del tempo libero, per gioco e sport e a parcheggio



7. Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto, in particolare si prescrive il tetto a falde ed il manto di copertura in coppi, salvo giustificate e particolari soluzioni architettoniche.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.19 delle presenti NTO.

## **Articolo 29 Zone D4 - per insediamenti agroindustriali**

1. Tale zona è considerata zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968 destinate ad impianti a servizio dell'agricoltura.

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

2. La destinazione d'uso ammesse sono:
  - attività agroindustriali (attività produttive destinate alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati, attività logistiche ad alto contenuto tecnologico collegate con l'agricoltura e ad esse riconducibili, magazzini-silos, ecc. per il deposito dei prodotti dell'agricoltura);
  - magazzini, depositi e uffici connessi all'attività principale;
  - spacci aziendali;
  - rurale;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale (LR. 50/2012);
  - produttivo di tipo artigianale o industriale, direzionale;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994;
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - turistico-ricettivo.
4. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nella misura massima di 600 m<sup>3</sup> per complesso produttivo (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 600 m<sup>2</sup> nel rispetto dei parametri di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato industriale e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.

**TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

5. In questa zona il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all' art. 4, sulla base:
  - dei tipi di intervento definiti dall'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 per quanto riguarda l'edificato esistente;
  - degli ampliamenti in saturazione dell'indice di zona;nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela. Si richiama le condizioni generali cui al precedente art. 18.



## PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) nelle tavole "Zonizzazione". Dovranno:
- a) essere reperiti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici;

a) standard:	m <sup>2</sup>	- come da art.16 delle NTO; - 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp per gli spazi aziendali; - le superfici a parcheggio, da subordinare a convenzione, possono essere aumentate su richiesta dell'Amministrazione in funzione del carico urbanistico generato dalle attività commerciali e paracommerciali;
b) rapporto di copertura massimo fondiaria:	$\frac{m^2}{m^2}$	50% della superficie fondiaria;
c) altezza massima dei fronti:	ml.	10,00 esclusi i volumi tecnici, i silos e le altre attrezzature tecnologiche;
d) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	2
e) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; sono fatti salve le distanze previsti dai PUA previgenti, oppure imposti per ragioni di pubblica utilità;
g) distanza minima dai confini:	ml.	non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
h) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- pari all'altezza del corpo di fabbrica più alto con un minimo di 10 m; - le cabine relative agli impianti di elettricità, gas o acquedotto se necessarie all'azienda e concordate con gli enti erogatori potranno essere costruite con distacco minimo dalle strade e dagli edifici confinanti secondo le norme del codice civile.
i) indice minimo di permeabilità:	$\frac{m^2}{m^2}$	≥ 10%
j) note:		I volumi riferiti alle attività ammesse (residenza – uffici) dovranno comporsi armonicamente con quelli destinati all'attività produttiva.



**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.19 delle presenti NTO.

### Articolo 30 Zone DS - zone produttive speciali

1. Tale zona è considerata zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

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

2. Si richiamo le destinazioni cui all'art. 26 "Zone D1.E - per insediamenti artigianali e industriali di espansione" delle presenti NTO, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:
  - l'utilizzo edilizio dell'area è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato;
  - l'approvazione del piano urbanistico attuativo può avvenire per stralci funzionali;
  - all'interno dell'ambito si individua il tracciato della strada che dovrà essere raccordata obbligatoriamente, nel caso di realizzazione in tempi diversi o a stralci delle opere di urbanizzazione.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - I. concerie e attività connesse con la lavorazione della pelle fatto salvo quanto indicato al co. 5;
  - II. le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994 relativamente ai seguenti punti:
    - lettera b)
      - ⇒ 100. Rifiuti solidi e liquami – Depositi ed impianti di depurazione e trattamento stoccaggio;
      - ⇒ 101. Rifiuti speciali e pericolosi – Trattamento, lavorazione, deposito e stoccaggio;
    - lettera c)
      - ⇒ Impianti e laboratorio nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti di trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
      - ⇒ Inceneritori;
      - ⇒ Industrie chimiche; produzione per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;Fatta esclusione, in entrambi i casi, per quanto esplicitamente previsto dalla presente normativa.
  - III. commerciale in medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - IV. residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - V. rurale;
4. In riferimento alle varie fasi della concia e della lavorazione dei pellami si specifica quanto segue:
  - a) è ammesso l'insediamento di aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:
    - ⇒ pressatura, rasatura e smerigliatura;



- ⇒ essiccazione;
- ⇒ tutte le successive fasi di lavorazione delle pelli e del loro commercio, sia come pelle finita, sia come oggettistica.
- b) È vietato l'insediamento di aziende che effettuano le seguenti lavorazioni:
  - ⇒ dissalatura e rinverdimento;
  - ⇒ depilazione e calcinazione;
  - ⇒ scarnatura, spaccatura, anche se da effettuare su pelli pretrattate;
  - ⇒ decalcinazione, macerazione e pikel-concia;
  - ⇒ attività di riconcia;
  - ⇒ spruzzatura
  - ⇒ rifilatura e rifinitura;
  - ⇒ tintura e ingrasso.
- 5. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture di essenze arboree d'alto fusto (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore.
- 6. In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode nella misura massima di 600 m<sup>3</sup> per unità produttiva (azienda), da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. La cessione della parte abitativa non può essere effettuata se non contestualmente all'attività o al fabbricato industriale e mediante atto registrato e trascritto che lo attesti.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

- 7. Si richiamano i parametri urbanistici cui precedente art. 26 "Zone D1.E - per insediamenti artigianali e industriali di espansione".
- 8. All'interno dell'ambito:
  - a) si individua il tracciato della strada che dovrà essere raccordata obbligatoriamente, nel caso di realizzazione in tempi diversi o a stralci delle opere di urbanizzazione;
  - b) Almeno il 50% delle superfici esterne deve essere realizzato con materiali che garantiscano la permeabilità dell'acqua piovana;
  - c) dovranno essere rispettati i limiti di rumorosità previsti dalla vigente normativa in materia.

#### AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

- 9. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.19 delle presenti NTO.

### Articolo 31 Nuclei storici rurali

- 1. Trattasi degli agglomerati insediativi rurali di antica origina ricadenti in zona agricola e considerati zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
- 2. Gli agglomerati insediativi rurali di antica origine presenti nel territorio sono individuati negli elaborati "Zonizzazione", fascicolo "Nuclei storici rurali" e "Edifici con categoria di intervento" .

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

3. Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni; a tal fine il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata Urbanistica, sentita la CEC qualora istituita, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento atti alla riqualificazione ambientale.
4. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari di cui all'art. 16 delle presenti NTO. È ammesso l'insediamento di attività direzionali e commerciali di vicinato. Sono fatte salve le destinazioni autorizzate alla data di adozione del II PI (DCC. \_\_/\_\_\_\_).
5. Con riferimento all'art. 16 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease - privèe e simili, discoteche o sale da ballo;
  - impianti sportivi privati a servizio della residenza;
  - commerciale all'ingrosso; commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 16 co.1 pt. 4, depositi all'aperto;
  - rurale;
  - tutte quelle destinazioni - nel rispetto dell'eventuale grado assegnato - che a giudizio del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata Urbanistica possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali della zona.

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

6. In questa zona il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'art. 4:
  - nel rispetto delle specifiche grado di protezione per ogni singola "unità edilizia" sulla base delle categorie di intervento cui al precedente art. 11 co. 4 indicati nelle tavole grafiche e nel rispetto delle eventuali specifiche destinazione d'uso per le unità edilizie, le aree scoperte e le prescrizioni per i percorsi pedonali pubblici, i passaggi coperti di uso pubblico;
  - sono sempre ammessi per tutte le unità edilizie gli interventi di cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR 380/2001 (ad esclusione di quelle poste in demolizione per cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria).
  - per il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 16 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione



di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

7. Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni la formazione di un PUA o eventuali accordi art.6 LR.11/2004.
8. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
  - gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001;
  - la variazione della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibile con la zona. Agli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (02/12/2014) - aventi destinazione agricolo-produttiva potrà essere riconosciuta la destinazione residenziale attraverso specifica schedatura da predisporre all'interno del PI, il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene specificato nella schedatura. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite in modo specifico all'interno delle indicazioni di variante, e potranno essere assoggettate ad Accordo Pubblico/Privato o a permesso di costruire convenzionato.

#### AREE SCOPERTE

9. Qualora specificatamente indicato nelle tavole grafiche sono ammesse le seguenti opere nelle aree scoperte:
  - a) verde privato vincolato e per funzione pubblica: si richiama la normativa prevista per le zone A (art. 20 co.9 a).
  - b) aree a corte: si richiama la normativa prevista per le zone A (art. 20 co.9 b).

In tali aree tanto che siano organizzate a prato quanto a brolo o semplicemente a colture agricole è vietato l'abbattimento delle piante di alto fusto, la trasformazione dei suoli e la costruzione di qualsiasi nuovo edificio, salvo i casi di sostituzione edilizia o di ampliamento, come specificato nelle tavole di piano.

10. Sono ammesse le pensiline fotovoltaiche negli ambiti delle corti di antica origine, purché la loro realizzazione derivi da un riordino delle tettoie e dei volumi precari esistenti. Tali strutture non devono essere collocate negli spazi a corte, né addossate ai fronti principali degli edifici.

#### SOTTOTETTI

11. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata nel rispetto del precedente co. 6 è ammessa la creazione di:
  - f) lucernari in pendenza di falda;
  - g) abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo;
  - h) abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo;
  - i) in ogni caso le aperture dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via. La superficie complessiva dei lucernari e degli abbaini realizzati può avere dimensione massima pari al max. del 12,5% della superficie complessiva della copertura del fabbricato principale;



- j) ogni singolo abbaino o lucernario non può avere in ogni caso né altezza né larghezza di luce-vano superiori a m 1,60.
12. Il recupero del sottotetto dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

13. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.18 co.5 – NTO) negli elaborati "Zonizzazione", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento". Sono individuate nelle cartografie di PI le aree assoggettate a PUA, fino all'approvazione del quale, per gli edifici esistenti, sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione.
14. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:		nel rispetto degli specifici gradi di intervento previsti;
b) standard:	m <sup>2</sup>	come da art.16 delle NTO;
c) altezza massima del fronte:	ml.	esistente, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati negli elaborati "Zonizzazione - Centri storici", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento" o mediante specifico accordo pubblico privato. Fatte salve le limitazioni cui art. 8 del DM.1444/68;
d) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- per gli interventi con grado 2 classe "d" e grado 3 classe "e1" come da art. 9 del DM. 1444/68;</li><li>- per gli interventi con grado 3 classe "e2" e la nuova edificazione: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00 tra pareti finestrate e m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate;</li><li>- la costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile;</li><li>- sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche con definizione delle forometrie.</li></ul>
e) distanza minima dai confini:	ml.	- per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, con grado 2 classe "d" e grado 3 classe "e1", che non comportino variazione della sagoma



		planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. - per gli altri casi come da distanze stabilite dal codice civile o a distanza inferiore previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, oppure secondo individuazione planimetrica o sedimi appositamente negli elaborati P-03 "Zonizzazione - Centri storici", P-04 "Nuclei storici rurali", P-05: "Edifici con categoria di intervento". - nel caso di prevalente allineamento preconstituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento sempre che non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità;
g) indice minimo di permeabilità:	di $\frac{m^2}{m^2}$	$\geq 10\%$

15. Il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata - Urbanistica può prescrivere 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.

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

16. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.19 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1.



## CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO

### Articolo 32 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola che interessano le parti extraurbane poste oltre il limite dell'edificato, ai sensi dell'art. 45 del PAT. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della LR. 11/2004.
2. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
3. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia delle esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, nonché dell'ambiente e del paesaggio agrario; in queste aree sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - a) miglioramenti fondiari e sistemazione agricola;
  - b) manutenzione della struttura agraria tradizionale e ripristino della viabilità poderali esistente;
  - c) manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie e agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature, ecc);
  - d) promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo e di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
4. Il territorio rurale è suddiviso in sottozone agricole, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal PAT. Vengono individuate le seguenti aree:
  - a) zona E - agricola;
  - b) zona E - agricola di pianura a sperimentazione didattica;
5. Le costruzioni nelle aree agricole sono disciplinate secondo:
  - a) gli artt. 33 e 34 - le costruzioni nelle aree agricole;
  - b) l'art. 37 - annessi agricoli non più funzionali al fondo,;
  - c) gli artt. 51,52 e 53 guida per gli interventi sugli edifici di valore storico e i beni culturali.
6. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 43 della LR.11/2004.
7. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 16 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
8. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
9. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i beni culturali ed ambientali soggetti a specifiche categorie di tutela, ricadenti nelle sottozone agricole in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004, sono consentiti:
  - a) gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m<sup>3</sup>



comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione per fabbricati ricadenti all'interno di fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

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

- b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi cui 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) il cambio di destinazione d'uso, per i soli fabbricati dotati di specifica schedatura "costruzioni non più funzionali al fondo";
- d) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola;
- e) gli interventi di demolizione:
  - delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
  - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
  - delle attività produttive in zona impropria;

tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi".

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

11. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:

- a) sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 co.1 della LR. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
- b) sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 co. 1 LR. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo e delle strutture agricolo-produttive devono essere conformi a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale, e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali



- più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche tipologiche, stilistiche e materiche tipiche della zona rurale, rispettando i parametri urbanistici definiti al successivo artt. 33 e 34.
12. Gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato.
  13. I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati: in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello e simili).
  14. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo: Il territorio rurale", è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale sono invece ammesse soluzioni con stabilizzanti o materiali impermeabili di tipo "ecologico" da inserire dove il transito dei mezzi agricoli e/o di movimentazione abbia causato o possa causare una usura notevole. Restano comunque fermi i diritti di chiusura dei fondi e della viabilità privata, a tutela della sicurezza e della proprietà, nonché della salubrità dell'ambiente, onde evitare abbandono incontrollato di rifiuti.
  15. Con il Decreto del Direttore della Sezione Agroambiente n.25 del 18 marzo 2014 sono state approvate le indicazioni operative per l'inoltro del Piano aziendale ad AVEPA, in relazione al tipo di intervento e al relativo titolo abilitativo. Gli interventi edilizi di modesta entità, che non alterano la natura dell'edificio, la sua tipologia, la funzionalità, le dimensioni, l'idoneità tecnica e la finalità, non richiedono la presentazione del Piano aziendale. L'Amministrazione comunale si esprimerà sulla conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. E' compito del professionista valutare se l'intervento rientra nella fattispecie degli "interventi di modesta entità" che non richiedono l'approvazione di un nuovo Piano aziendale. La valutazione è contenuta in una Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla pratica edilizia.
  16. Il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici intensivi presenti nel territorio comunale. In generale:
    - a) la realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44 co. 8 – 9 della LR. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui DGR. 3178/2004 e DGR.329/2010 e le eventuali specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono;



- b) tutte le strutture agricole produttive esistenti, destinate ad allevamento intensivo, che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.
17. Le definizioni delle strutture agricole-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale cui art. 50 co.1 d) punto. 3 della LR. 11/2004, a cui si rimanda (atti di indirizzo DGR. 3178/2004 lettera d).

### **Articolo 33 Le costruzioni nelle aree agricole**

1. L'edificazione ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - a) sia ammesso dalle norme delle sottozone "E" in cui ricade l'intervento;
  - b) gli annessi rustici sono ammessi in funzione dell'attività agricola nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 44 della LR. 11/2004;
  - c) sono ammesse nelle aree di pertinenza delle abitazioni strutture sportive all'aperto private a servizio della residenza, quali piscine, campi da tennis, da bocce, ecc, in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione;
  - d) gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale, in particolare per quanto riguarda: volumi e sagoma planivolumetrica, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali.
2. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:
  - a) le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari (con particolare riferimento a vecchi ciottolati o lastricati in pietra); detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti;
  - b) i giardini privati devono essere opportunamente piantumati con essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone);
  - c) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
  - d) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale:



a) tipologia edilizia:		<ul style="list-style-type: none"><li>- isolato o binata, costituenti al massimo 2 unità per gli edifici residenziali di nuova edificazione;</li><li>- consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.</li></ul>
b) standard:	m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>- come da art.16 delle NTO;</li><li>- non è ammesso la realizzazioni di aree a parcheggi, pubblici o di uso pubblico;</li></ul>
c) altezza massima del fronte:	ml.	- 8,50; massimo m.10, 50 al colmo;
d) numero massimo dei piani fuori terra	n°	2
e) numero massimo dei piani seminterrati o interrati	n°	1
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- entro il perimetro del centro abitato minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM.1444/68;</li><li>- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;</li></ul>
g) distanza minima dai confini:	ml.	minimo m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
h) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- m. 10 tra pareti finestrate;</li><li>- m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate;</li></ul>
i) note:		<ul style="list-style-type: none"><li>- è consentita la suddivisione degli edifici residenziali in massimo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola, nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta;</li><li>- per gli edifici residenziali - ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 - è ammessa la realizzazione di pergolati o pompeiane in legno a condizione che le travi siano installate con pendenza massima del 2% ed estese su una superficie massima di 25,00 m<sup>2</sup> a condizione che sopra le travi non sia posizionato alcun materiale. Possono essere installati pergolati in ferro a supporto di</li></ul>



		<ul style="list-style-type: none"><li>vegetazione - piante rampicanti;</li><li>- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;</li><li>- la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole;</li><li>- le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza compresa tra il 30% e il 45%. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 80, gronda compresa. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse tegole e/o coppi. L'ufficio tecnico, a suo insindacabile giudizio, si riserva di valutare in casi eccezionali con andamenti diversi delle falde;</li><li>- le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;</li><li>- i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona, oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti ed altre tinte forti;</li><li>- le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;</li><li>- sono vietate le tapparelle avvolgibili mentre sono prescritti gli oscuri del tipo alla vicentina;</li></ul>
--	--	---

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

a) tipologia edilizia:		<ul style="list-style-type: none"><li>- isolata o in aderenza all'edificio residenziale;</li><li>- consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;</li></ul>
b) altezza massima dei fronti:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- 8,50; massimo m.10, 50 al colmo; salvo dimostrate esigenze e fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc;</li></ul>



		- conseguente all'edificio esistente per gli ampliamenti;
c) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	2
d) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
e) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;
f) distanza minima dai confini:	ml.	non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00;
g) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti finestrate - la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento non può essere costruita a meno di ml. 30 dall'allevamento.
h) note:		- la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole; - la copertura deve essere a capanna, a due falde, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%. L'ufficio tecnico, a suo insindacabile giudizio, si riserva di valutare in casi eccezionali andamenti diversi delle falde e tipi di manti di copertura (similcoppo, ecc); - le grondaie di raccolta dell'acqua della copertura devono essere del tipo semicilindrico; - materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona oppure con superfici di intonaco liscio a calce fresco. Sono ammesse altre tipologie di materiale che saranno valutate dal responsabile del procedimento in riferimento al contesto; - le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza



		ed altezza; - sono vietate le tapparelle, mentre sono prescritti gli oscuri del tipo alla vicentina; - le porte devono aprirsi verso l'esterno;
--	--	---

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

a) serre fisse:		sono consentite esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, al momento della presentazione del progetto dove deve essere individuata l'area di pertinenza.
b) rapporto di copertura::		50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza massima del fronte:	ml.	tabella n°1 – all. "A" DGR. 172/2010;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.10,00, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;
e) distanza minima dai confini:	ml.	minimo 5.00;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
g) note:		- i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 – all. "A" DGR. 172/2010 e DGR. 315/2014. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici; - nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico DLgs. 42/2004, la realizzazione di serre è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al capo III DLgs.42/2004;

6. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.
7. La realizzazione di modesti manufatti, cui art.44 co.5ter LR.11/2004, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa nelle zone



agricole, ad esclusione degli ambiti di edifici sottoposti a tutela - interventi ammessi restauro e ristrutturazione edilizia parziale, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti parametri urbanistici:

a) tipologia:		elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, la copertura inclinata a una o doppia falda, coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
b) dimensioni:		superficie coperta massima 20 m <sup>2</sup> per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato;
c) materiali :		<ul style="list-style-type: none"><li>- legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura;</li><li>- in coppi qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;</li><li>- con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, verdi o marroni.</li></ul>
d) altezze del fronte:	ml.	3,00;
e) altezza lorda :	ml.	+2,40;
f) distanza minima dai confini:	ml.	minimo 5.00, salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
g) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
h) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	<ul style="list-style-type: none"><li>- entro il perimetro del centro abitato minimo m.10, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68;</li><li>- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato;</li></ul>
i) note:		è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. La loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 50 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.



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

a) tipologia edilizia:		fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
b) altezza massima del fronte:	ml.	8,50; massimo m.10, 50 al colmo;
c) n° piani:	n°	1
d) distanze minime:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
e) distacco minimo tra fabbricati rurali	ml.	15,00;
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.30,; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 30;
g) distanza minima dai confini:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
h) note;		- vanno previste mitigazione volte a contenere l'impatto visivo, acustico ed olfattivo, attraverso: <ul style="list-style-type: none"><li>• realizzazione di una fascia boscata lungo il perimetro del centro aziendale disposta in filari con l'utilizzo di specie autoctone.</li><li>• le zone di terreno tra filare e filare andranno conservate a prato con le lavorazioni di affinamento e semina di miscugli di graminacee adatte a prati estensivi.</li><li>• nel filare si alterneranno essenze arboree ed arbustive secondo le seguenti indicazioni di massima: tra un'essenza arborea e l'altra sarò pari a 3 m mentre la distanza essenza arborea /arbustiva sarà pari a 1,5 m, fatte salve specifiche indicazioni progettuali dettate dagli Enti preposti alla Valutazione della compatibilità ambientale</li></ul> - è obbligo un impianto di depurazione dei liquami come previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle acque; - per i fabbricati destinati ad allevamenti suinicoli, ferma restando la distanza dalle singole abitazioni, corti o nuclei agricoli, la distanza degli stessi dalle zone residenziali e per servizi non dovrà essere inferiore a m. 500;



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

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

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

a) tipologia edilizia:		fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali;
b) altezza massima del fronte:	ml.	4,50;
c) n° piani:	n°	1
d) distanze minime:	ml.	- nei centri abitati non è ammessa la detenzione a meno di m. 20 dall'altrui proprietà per animali bovini, equini, ovini, caprini, suini ed a meno di metri 10 dall'altrui proprietà per animali da cortile (galline, conigli, tacchini, colombi ecc.). - fuori dai centri abitati non sono previste distanze minime, è consentita la detenzione di animali da cortile (galline, conigli, tacchini, colombi ecc.) in numero massimo di 50 capi.
e) distacco minimo tra fabbricati :	ml.	m.10, non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;



f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.30,; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 30;
g) distanza minima dai confini:	ml.	15,00, o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
h) note:	ml.	è vietato lasciar vagare, fuori dalla proprietà, conigli, galline, tacchini, oche ed altri animali da reddito ed autoconsumo.

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

a) parametri urbanistici		per allevamenti intensivi DGR. 856/2012;
b) distanza minima dai confini:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012 con un minimo di m.15;
c) distacco minimo tra fabbricati :	- ml.	- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20; - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.30;
d) distanza minima dal ciglio stradale	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.20; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 20;
e) distacco minima dai confini:	ml.	15,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
f) note:	ml.	- distacco da <ul style="list-style-type: none"><li>• parchi e dai servizi: m.40;</li><li>• cisterne e prese d'acqua potabili: ml. 50;</li><li>• aree di alimentazione delle sorgenti: ml. 500;</li></ul> - devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie i liquami devono tenere conto di quanto previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle acque.



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

a) parametri urbanistici:		mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Normative, regole e progetti di tutela); la superficie coperta complessiva per box doppio non potrà superare 30 m <sup>2</sup> e dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000 m <sup>2</sup> /animale;
b) materiali:		legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile ricevitibilità;
c) altezza massima del fronte:	ml.	4,50;
d) distanza minima dai confini:	ml.	10,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
e) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- 10 da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss; - 30 da edifici di altre proprietà.
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo di m. 20;
g) note:	.	Se l'area interessata è in zona vincolata, per tali manufatti occorre anche il nulla osta/parere dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

### Articolo 34 Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo

1. Nelle zone agricole per le recinzioni valgono le seguenti indicazioni:
- devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale;
  - lungo le strade pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non superare l'altezza di 1,50 m, dei quali un massimo di 0,5 m in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni, salvo il caso in cui per motivi di uniformità non risulti opportuna una diversa soluzione.
- Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, con zoccolo in muratura di altezza massima fuori terra di cm. 20, con altezza massima di 1,50 m rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie indicate nel



- Prontuario (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) e la recinzione essere limitata alla sola area di pertinenza degli edifici.
- c) le recinzioni lungo le strade vicinali dovranno distare almeno m. 2,50 dal centro di fatto della strada, garantendo in ogni caso la sede stradale esistente. È fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale senza peggiorare la situazione preesistente;
  - d) nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi. Non sono ammesse a delimitazione del fondo agricolo se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e con la necessità di proteggere il fondo da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate; tali recinzioni devono essere costituite da paletti infissi nel terreno, senza l'intervento di opere murarie, con rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a m. 1,50 purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone);
  - e) le recinzioni lungo le strade vicinali dovranno distare almeno m. 2,50 dal centro di fatto della strada, garantendo in ogni caso la sede stradale esistente. È fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale senza peggiorare la situazione preesistente;
  - f) sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme delle zone in cui ricade l'intervento, degli elementi della rete ecologica, delle invarianti di natura paesaggistica e ambientale agricola-produttiva e del regolamento edilizio;
  - g) il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica può vietare l'uso delle recinzioni e imporre l'adozione di soluzioni unitarie. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale e nelle aree collinare potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive;
  - h) non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti a copertura degli accessi pedonali e carrai.
2. Nelle zone agricole, esclusi gli ambiti paesaggistico e/o monumentale cui DLgs. 42/2004 e l'ambito rientrante all'interno del perimetro SIC/ZPS, le coperture mobili e temporanee per il riparo del fieno, anche del tipo a tunnel, realizzati senza opere in cls per il loro ancoraggio, devono rispettare il limite massimo del 1% del fondo aziendale con un massimo di 150 m<sup>2</sup>, a condizione che sia specificato il periodo di utilizzo che non potrà essere superiore a 180 dalla presentazione della comunicazione "CIL". Oltre tale scadenza tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del DPR.380/2001, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima – Titolo IV del DPR.380/2001, se non debitamente autorizzate. Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme delle zone omogenee in cui ricade l'intervento.



## Articolo 35 Zone E - agricola

1. La zona agricola è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Si richiamano le condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo (art.32 – NTO) non in contrasto con le indicazioni del presente articolo.

### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale o connessa all'attività di produzione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia da fonti rinnovabili. Altresì, il PI promuove e incentiva attività economiche legate alla gestione sostenibile delle risorse ambientali a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola (agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici).
4. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (02/12/2014); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

6. Per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela, sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.32 co.9. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.
7. Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al precedente art.32. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art. 45 della LR. 11/2004.
8. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.
9. Sono ammessi nei limiti e con le modalità dei precedente art. 33:
  - a) le serre fisse;
  - b) le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la comunicazione al comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;



- c) manufatti modesti (art.44 co.5ter LR.11/2004);
  - d) manufatti da destinare a insediamenti zootecnici (intensivi e non intensivi);
  - e) concimaie, vasche raccolta liquami;
  - f) box per il ricovero di equidi
  - g) ricoveri temporanei per il riparo del fieno.
10. Le caratteristiche tipologiche e costruttive, delle strutture agricolo-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.
11. Le aree di pertinenza delle strutture agricolo produttive, nei progetti di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia dell'esistente, devono essere lasciate a verde o piantumate con le essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone).

#### **Articolo 36 Zone E/s - agricola di sperimentazione didattica**

1. La zona agricola "E/s" è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968. In tale zona sono preservate le attività agricole per garantire il proseguo delle attività didattiche dell'Istituto Tecnico Agrario Trentin.
2. Si richiamano le condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo (art.32 – NTO) non in contrasto con le indicazioni del presente articolo.

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

3. La destinazione d'uso prevalente è quella legata allo sviluppo agricolo produttivo, destinato e finalizzato alla realizzazione dei compiti istituzionali degli istituti predetti.

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

4. Sono consentiti solo attrezzature ed impianti finalizzate alle attività didattiche dell'Istituto Agrario e dell'istituto di Genetica Agraria, l'edificazione è giustificata dai predetti programmi nel rispetto dei specifici parametri per l'edificazione in zona agricola.
5. Per gli edifici produttivi agricoli sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.33, mentre per gli edifici destinati a scopi didattici o di ricerca quelle della zona F (istruzione - art.40).

#### **Articolo 37 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF**

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati negli elaborati "Zonizzazione" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui Elaborato P-08b "Allegato alle NTO - Edifici non funzionali all'attività agricola - ANF".
2. Le schedatura cui al co.1 deve indicare:
  - a) ubicazione del fabbricato ed estratto CTRN e catastale;
  - b) documentazione fotografica;
  - c) le caratteristiche funzionali e planivolumetriche dello stato di fatto;
  - d) collegamento al fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;



- e) la tipologia e consistenza degli allevamenti se presenti;
  - f) riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;
  - g) motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato;
  - h) indicazioni di progetto (parere agronomico, parere urbanistico e prescrizioni);
  - i) eventuale planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di PI) – scala 1/200 o 1/500.
3. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica, sottoscritta da idoneo professionista (agronomo, forestale), dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo (circolare RV. 2 del 29.10.2013) e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
- i fabbricati, legittimi e/o legittimati, siano esistenti alla data di adozione del PAT (02/12/2014);
  - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
  - presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
  - gli aspetti tipologici del fabbricato siano coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
4. La ristrutturazione urbanistica dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, è soggetto alla predisposizione di Accordi Pubblico/Privato cui art. 6 LR. 11/2004 nei quali si definiscono puntualmente modalità di recupero anche attraverso la attribuzione di crediti edilizi.
5. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo, sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenziale e accessoria;
  - compatibili con la residenza;
  - connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività di agriturismo, commerciali in esercizi di vicinato cui LR. 50/2012 anche mediante somministrazione alimenti e bevande, strutture ricettive complementari - bed and breakfast - di cui alla LR. 11/2013.
- salvo specifiche prescrizioni precisate nella scheda.
6. E consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale sino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione di eventuali parti eccedenti non più funzionali; l'eventuale recupero di quote eccedente gli 800 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo perequativo (DCC. 51 del 20/07/2016 e smi). Le modalità di versamento saranno definite in modo specifico all'interno delle indicazioni di variante, e potranno essere assoggettate ad Accordo Pubblico/Privato o a permesso di costruire convenzionato. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, ed ogni



altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari e comunque con superficie coperta o volume convertito inferiore rispettivamente a 30 m<sup>2</sup> o 150 m<sup>3</sup>.

7. Gli interventi per i fabbricati schedati devono garantire le seguenti condizioni:
  - la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole;
  - le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato con pendenza compresa tra il 30% e il 45%. Le sporgenze di gronda non devono superare i cm. 80, gronda compresa. Per le coperture, che non devono essere piane, sono ammesse tegole e/o coppi. L'ufficio tecnico, a suo insindacabile giudizio, si riserva di valutare in casi eccezionali con andamenti diversi delle falde;
  - le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico;
  - i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona, oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, marrone, nero, fluorescenti ed altre tinte forti;
  - le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;
  - sono vietate le tapparelle avvolgibili mentre sono prescritti gli oscuri del tipo alla vicentina;
8. Per fabbricati esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, i porticati e/o tettoie non determinano volume; le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
9. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo origina vincolo di non edificabilità - da trascrivere all'atto del rilascio del titolo abilitativo - sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E. Tale vincolo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m<sup>3</sup> fatto salvo l' ampliamento a seguito di acquisizione di credito edilizio e comunque fino a 800 m<sup>3</sup> compreso il volume esistente.
10. Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 16 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
11. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale dei tessuti agricoli.



12. Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
- all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia di tutti i fabbricati;
  - 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);
  - all'automatica cessazione della possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di cambio di destinazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione. Per gli imprenditori agricoli e o se il richiedente abbia tutto il terreno che non ricade in area agricola alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
  - alla corresponsione della quota perequativa/contributo straordinario.
13. Qualora, in sede di presentazione dei progetti edilizi fossero accertate difformità o variazioni rientranti nell'ambito di applicazione del capo secondo del DPR. 380/2001, le trasformazioni previste dalle schedature per l'edificio troveranno applicazione successivamente all'ottenimento della relativa sanatoria; ove le stesse non siano sanabili le trasformazioni previste dalle schede non troveranno applicazione.

### Articolo 38 Riqualificazione territorio agricolo/naturale

- Il PI salvaguarda i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, degli elementi vegetazionali di pregio ambientale con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale, di riqualificazione naturalistica della maglia podereale, dai sentieri, dalle capezzagne di canali e torrenti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo.
- Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.
- Gli elementi vegetazionali del paesaggio sono:
  - filari alberati significativi continui o discontinui;
  - vegetazione singola o associata (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario ottenere specifica autorizzazione dal Comune e degli Enti competenti. Si rimanda alla LR. 44/82 per gli interventi di miglioramento fondiario che comportino l'utilizzazione del materiale di risulta.



5. Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso i cui ambiti sono individuati nella tavola delle Invarianti del PAT "ambito collinare delle colture terrazzate e dei prati stabili"; eventuali tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente rimossi e sostituiti iniziando da quelli prospicienti spazi pubblici.
6. Con riferimento ai filari alberati nel territorio agricolo, in sede di progetto attuativo devono essere individuati gli elementi lineari esistenti e vitali, costituiti da almeno tre esemplari arborei continui, che seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne; che presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso "corridoio"; che costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi.
7. Al fine di tutelare i filari presenti nel territorio agricolo, che presentano le caratteristiche di cui all'articolo precedente, si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) è vietato abbattere o danneggiare gli alberi vitali compresi nei filari individuati, salvo il caso di esigenze fitosanitarie e salvo il caso di esigenze legate allo svolgimento o potenziamento delle attività agricole o connesse ad essa; alla sicurezza anche dei lavoratori nella conduzione dei fondi; all'efficienza, ai potenziali produttivi ed alla salubrità delle coltivazioni; alla regimazione delle acque. È comunque consentita la manutenzione ordinaria annuale e l'utilizzazione turnuaria delle piante, nonché interventi sulle stesse che risultino permessi o imposti, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti anche di matrice comunitaria. Sono pure consentite tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche ed ambientali dei fondi;
  - b) non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a m.1,5 del fusto di ciascuna pianta;
  - c) è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore i 5 cm.
8. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.7, è fatto obbligo al proprietario di sostituire anche in altra zona del territorio comunale l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zona o vaso, con circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai cm.30.



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

### Articolo 39 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni

1. Le aree per servizi ed attrezzature di interesse generale sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del DM.1444/1968.
2. Le aree di interesse pubblico destinate a servizi (F), a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - le aree e gli edifici per l'istruzione (Fa);
  - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (Fb) ;
  - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc) ;
  - le aree per i parcheggi pubblici (Fd).Negli elaborati "zonizzazione" sono individuati in maniera indicativa e non vincolante le varie sottozone ed il tipo servizio attribuito; è ammesso la variazione della destinazione funzionale e tipo di servizio in progetto senza che tale variazione costituisca variante al PI purché venga mantenuta la destinazione a servizi "F".
3. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo idoneo provvedimento rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali; le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate attraverso permesso di costruire convenzionato.
4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente cui art. 3 co.1 a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 nonché:
  - l'adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
  - l'adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso cui al precedente co.2.
5. Nelle aree cui co. 2 è ammessa la presenza di residenze per finalità accessorie, nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle
6. E' consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard Fa, Fb,Fc, Fd "di proprietà pubblica" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse generale (sagre, feste padronali, ecc) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.

### Articolo 40 Le aree e gli edifici per l'istruzione (Fa)

1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (attrezzature prescolastiche e scolastiche in genere comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 a) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la



convenzione dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.

3. E ammessa l'abitazioni per il custode, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup>.
4. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 412 del 5/08/1975.
5. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	3,00;
b) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	60%
c) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
e) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
g) note:	---	- le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport; - nelle pertinenze di attrezzature scolastiche dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni;

#### Articolo 41 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (Fb)

1. Sono le aree e gli edifici destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, ricreative, tecnologiche.; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale e/o sociale,);
  - b) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ... ) ;
  - c) istituzioni assistenziali (centro assistenza: sociale, disabili, anziani,... ) ;
  - d) istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ... ) ;
  - e) servizi amministrativi (municipio, ... ) ;
  - f) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ... ) ;
  - g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, ... ) ;



- h) servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, ...);
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.
4. E ammessa l'abitazioni per il custode, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup>.
5. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	3,00;
b) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	60%
c) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
e) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
g) note:	---	<ul style="list-style-type: none"><li>- è ammesso la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio, inoltre, siano reperiti integralmente gli spazi a parcheggio nella misura di almeno 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di nuova superficie lorda di pavimento, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo;</li><li>- nelle aree per servizi tecnologici (Enel, Acquedotto, Gas) sono ammesse le attrezzature e gli impianti a ciò destinati nel rispetto di specifiche normative Regionali e Statali.</li></ul>



## Articolo 42 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune per servizi religiosi (Fb.1)

1. Sono le aree e gli edifici destinate alle attrezzature religiose; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi riguardano:
  - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici, compresa l'area destinata a sagrato e quella destinata a parcheggio pubblico;
  - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
  - c) gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
  - d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone, in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
3. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, per le aree e per gli immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi vanno valutate:
  - a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate. Nel caso la viabilità di accesso risultasse assente o inadeguata, il progetto deve prevedere l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
  - b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria. Nel caso tali opere di urbanizzazione risultassero assenti o inadeguate, il progetto deve prevedere l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;
  - c) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico. Tali spazio sono dimensionati assimilando le necessità di parcheggio a queste degli spazi commerciali, prevedendo cioè una dotazione di almeno 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Superfici Utile;
  - d) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili, con particolare attenzione all'accessibilità esterna e alla possibilità di fruizione degli spazi interni ed esterni;
  - e) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, prevedendo tali attività esclusivamente all'interno delle ZTO destinate ad attività di interesse comune.
4. Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni di cui al comma 1 il richiedente sottoscrive con il comune una convenzione contenente anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti.
5. Parametri urbanistici:



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

#### Articolo 43 Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Fc)

1. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani / rurali, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero, tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 c) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. Sono individuati con specifico simbolo le attrezzature per servizi private convenzionate o da convenzionare.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la convenzione dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
3. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson"; i fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti compresa la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).
4. E ammessa l'abitazioni per il custode, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup>.
5. Parametri urbanistici:



a) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	20%
b) altezza massima del fronte:	ml.	7,50 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi;
c) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	10,00;
d) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
e) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
f) note:	---	- è ammessa la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio, inoltre, siano reperiti integralmente gli spazi a parcheggio nella misura di almeno 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di nuova superficie lorda di pavimento, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo;

#### Articolo 44 Le aree per parcheggi pubblici (Fd)

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 d) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la convenzione dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
3. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate; tali aree dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella (art.57 cui elaborato P-08A - fig 8-Essenze arboree: specie autoctone) misura di almeno una pianta ogni 40 m<sup>2</sup>.
4. Le aree per il parcheggio, devono essere realizzate al di fuori della carreggiata stradale e devono avere profondità non inferiore a m. 5,00 se a pettine e ml 2,50 se a nastro; agli stalli si deve accedere agevolmente mediante corsie e spazi di manovra.
5. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra individuati con apposita grafia o mediante accordo pubblico privato si dovranno rispettare i seguenti parametri:



a) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	non superiore al 30% dell'area;
b) numero dei piani:	n.	massimo 3;
c) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	10,00;
d) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
e) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;

#### Articolo 45 Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato

1. Sono aree private ed attrezzate per istituzioni culturali e associative da convenzionarsi con il Comune specificamente individuate con specifica simbolo.
2. In queste aree valgono le medesime norme relativamente alla specifica destinazione funzionale .



## CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE

### Articolo 46 Viabilità carrabile, ciclopedonale: esistente e di progetto

1. Nella progettazione e realizzazione della viabilità di nuova previsione dovranno:
  - a) essere predisposte fasce di mitigazione lungo il tracciato stradale con il duplice intento di mitigare l'impatto paesaggistico e acustico – atmosferico dei nuovi tratti di viabilità. Dette fasce, costituite da siepi e fasce tampone, dovranno essere previste nei punti di interfaccia dell'infrastruttura con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri o in ambiti non ancora edificati in generale. Anche in prossimità delle zone residenziali (esistenti o di progetto) dovranno essere studiati interventi di mitigazione dall'impatto acustico e paesaggistico da realizzarsi preferibilmente mediante la realizzazione di fasce vegetazionali.
  - b) essere rispettate le prescrizioni del codice della strada (artt. 16, 26) in merito alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi).
2. Il PAT - come indicato nell'elaborato trasformabilità "collegamenti con tracciati da definire" individua specifici interventi strategici per il miglioramento della viabilità a livello territoriale e locale, ovvero:

#### RETE FERROVIARIA

- Ferrovia Venezia – Milano (coincidente con SFMR);
- Tracciato AV-AC (di progetto);

#### VIABILITÀ SOVRACOMUNALE:

- S.P. 500 Lonigo;
- S.P. 17 Almisanesese;
- S.P. 125 San Feliciano;
- S.C. ex S.P. di San Bonifacio;
- 1 VPS collegamento in programmazione SR11 Stazione ferroviaria di Lonigo e S.P. di San Bonifacio;
- 2 VPS collegamento in programmazione S.P. Almisanesese con S.P. 18 Favorita in località Dovaro;
- 3 VPS collegamento in programmazione San Bonifacio S.P. Almisanesese a sud di Madonna (Circonvallazione Sud Madonna);
- 4 VPS collegamento in programmazione S.P. 500 località Rotonda con Santo Stefano di Zimella;

#### VIABILITÀ DI AMBITO LOCALE:

- 1 VPL collegamento in programmazione S.P. Almisanesese rotonda Raguia con via del Lavoro;
- 2 VPL collegamento in programmazione via Pozzola (ex S.P. Favorita) con rotatoria di via Martire delle Foibe;
- 3 VPL collegamento in programmazione circonvallazione nord di Madonna;
- 4 VPL collegamento in programmazione Viale della Repubblica con ex S.P. San Feliciano località Preon;
- 5 VPL collegamento in programmazione rotatoria S.P. 500 da località



- Rotonda a località via Arzere;
  - 6 VPL collegamento in programmazione da S.P. San Feliciano località via Turati a località San Tomà;
  - 7 VPL collegamento in programmazione da S.P. 500 a via Belvedere (bretella nord frazione di Bagnolo);
- Fatte salve le norme di tutela del PTCP, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto cui al presente comma riportata nella Tavola 4 del PAT, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.
3. Le cartografie del PI "Zonizzazione" identifica con apposita grafia la viabilità e/o infrastrutture esistenti e quelle di progetto. Le nuove infrastrutture (viabilità, ferrovia, ecc) è suddivisa in:
    - a) viabilità di progetto: l'indicazione del presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
    - b) infrastruttura strategica: l'indicazione diagrammatica dei presumibili tracciati individuati dal PAT (Tav. 4 - collegamenti con tracciati da definire) ma non rientranti nelle previsioni esecutive del PI. Sono vietati gli interventi che possono compromettere le scelte e/o interferire con l'attuabilità delle infrastrutture stesse (art. 47 NTA del PAT) se non preventivamente concordato con gli enti preposti, all'interno di una fascia di m. 50 dall'asse viario di progetto individuato.
  4. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
  5. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.

#### Articolo 47 Caratteristiche tecniche per la viabilità di progetto

1. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzione secondo quanto previsto dal DLgs. 285/1992 e smi, all'interno degli strumenti urbanisti attuativi la larghezza non deve essere inferiore a m. 6.50 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,25; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50. Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le tessuti residenziali e m. 20 per le tessuti commerciali, artigianali e industriali.
2. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con una sbarra.
3. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della velocità e l'aumento dell'attenzione del conducente sono:



- a) spostamenti orizzontali della corsia di marcia almeno ogni m. 50 che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
  - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni m. 50 che consentono riduzioni di velocità a 15 - 20 km/h;
  - c) marciapiedi continui, che obbligano gli automobilisti a rallentare prima di girare e danno la precedenza ai pedoni.
4. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della quantità di traffico sono:
- a) accesso limitato, che limita la circolazione dei veicoli a motore, eccetto che per i residenti;
  - b) strada a "cul de sac" misura efficace per eliminare il traffico estraneo di traffico.
5. Per ottenere una significativa riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico è necessario la piantumazione di verde e di alberi - fasce di mitigazione lungo il tracciato stradale - che attenua gli effetti del traffico.
6. Per la progettazione di intersezioni urbane, extraurbane e semaforizzate si rimanda rispettivamente alle Norme CNR 90/1983, 78/1980 e 150/1992. Nei casi espressamente individuati negli elaborati "Disciplina del suolo" e, comunque, in tutti i casi dove le condizioni di traffico lo richiedano per assicurare la funzionalità della rete, le intersezioni viarie dovranno essere realizzate utilizzando la soluzione funzionale delle rotatorie.
7. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

#### Articolo 48 Piste ciclopedonali e itinerari

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti di progetto e gli itinerari turistici. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. Gli interventi riguardanti i percorsi ciclopedonali devono essere finalizzati a:
  - a) favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica/pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini;
  - b) puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclopedonale, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza;
  - c) verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclopedonali da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.
3. I percorsi saranno progettati in armonia con la legislazione vigente ed i manuali esistenti in materia, i tipi di fondo da impiegare:
  - a) lungo gli argini: sarà preferibilmente in stabilizzato mistocementizio o con altri prodotti aggregati e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b) lungo le strade urbane di quartiere: si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;



- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli: si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato mistocemento.
4. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e in particolare le indicazioni contenute nel regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili cui DM. 557 del 30/11/1999.
5. I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.
6. In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.
7. Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.
8. Per i percorsi ricavati all'interno di aree verdi o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) pavimentazione in fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio, asfalto e asfalto colorato.
9. Le strade principali, anche di lottizzazione, interne al tessuto edificato, dovranno essere dotate di almeno un marciapiede opportunamente separato dalla carreggiata (con quote più elevate, siepi ecc.) e di larghezza non inferiore a m. 1,50.
10. Le previsioni del PI hanno carattere orientativo e potranno essere variate in base ad uno specifico progetto degli itinerari ciclabili così articolato:
  - a) disegno generale della rete e ripartizione in fasi e stralci attuativi;
  - b) progetto di massima;
  - c) progetto esecutivo.

#### **Articolo 49 Impianti stradali per la distribuzione carburanti**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia LR. 23/2003, "Norme per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'art.19 della L. 57/2001, ed in coerenza con il piano nazionale di cui al DM. 31/10/2001 e smi e da quanto previsto dalle presenti NTO.
2. I nuovi impianti devono:
  - a) avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
  - b) essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il GPL ed il metano.
3. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
  - a) impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 Nuovo Codice della Strada ed art. 61 co. 3 del regolamento allo stesso);



- b) impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
4. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), possono essere previste anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici qualora strettamente connessi all'attività principale.
5. L'installazione degli impianti non è consentita:
- a) in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in ambiti di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;
- b) lungo le curve di raggio inferiore a 300 m; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m e i 100 m l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m gli impianti potranno sorgere a 95 m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
- c) nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del DLgs n. 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

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

7. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve



- superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
8. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di m. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.
  9. Per gli impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione) e tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente.
  10. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, co. 3, del DLgs. 32/1998 le seguenti attività accessorie:
    - a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
    - b) attività rivolte alla persona: attività commerciali in esercizi di vicinato (bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona).

#### **Articolo 50 Cabine elettriche di trasformazione**

1. Le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 15 m<sup>2</sup> potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di PI. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà incorporata.
2. I fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica definite nel precedente punto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal PI senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di PI, maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di m. 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina così come determinata negli atti di compravendita e/o di servitù con l'Enel.
3. Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio del responsabile del procedimento l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
4. La distanza minima dal confine delle strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, è di m. 3,00 che sarà possibile ridurre a m. 1,50 da confine di strade vicinali e/o da altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti per particolari esigenze.



Distanze inferiori potranno essere consentite solo quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e/o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici sempre che il PI non preveda l'eliminazione e/o l'arretramento dei manufatti suddetti.



## TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

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

#### Articolo 51 Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico e culturale ai quali il PI assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio (centri storici e beni culturali – art.40 LR.11/2004), sono individuati negli elaborati "01/02 zonizzazione", "03 Zonizzazione - Centri storici", "04 Nuclei storici rurali" e "05 Edifici con categoria di intervento", con apposita grafia e regolate dagli artt. 11, 51, 52 e 53 delle NTO, dal DLgs. 42/2004, dalle norme per ogni zona su cui ricade l'intervento.
2. Gli interventi possono verificarsi su:
  - a) edifici vincolati dal DLgs. 42/2004 con decreto di vincolo;
  - b) ville di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
  - c) edifici storici soggetti a grado di protezione, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati nei centri storici, nei nuclei storici rurali che nel rimanente territorio comunale;
  - d) i manufatti di archeologia industriale (PTCP) e le architetture del 900 (PTRC);
  - e) edifici e manufatti catalogato come invariati dal PAT assoggettati dal PI a grado di tutela 1 o 2.Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.
3. La modifica del grado di protezione - fatte salve i margini di flessibilità cui art. 11 co.5 per i gradi d1 / d2 / d3 - è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica e filologica attraverso variante urbanistica cui art. 18 della LR. 11/2004.
4. Gli interventi sugli edifici cui co.1, dove non sia prescritto il PUA, si attuano con intervento edilizio diretto IED; è comunque facoltà del Comune imporre, per particolari aree e situazioni, la formazione di un PUA o eventuali accordi cui art.6 LR.11/2004. Il rilascio dei titoli edilizi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del DLgs. 42/2004 è in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.
5. Per le Ville Venete di interesse provinciale valgono le direttive e prescrizioni degli art. 44, 45, 46, 47, 48 del PTCP.
6. E' sempre ammessa la possibilità, di traslare i fabbricati indicati in "sostituzione" fino ad un massimo del 10% rispetto al loro sedime (fermo restando il volume previsto dal PI). Quando per particolari necessità si rendano necessari scostamenti superiori al 10% necessita la redazione di uno strumento urbanistico attuativo. I fabbricati traslabili sono accorpabili e suddivisibili in funzione delle esigenze. Gli ampliamenti possibili sono indicati in tavola grafica.
7. Il II° PI negli elaborati "zonizzazione" - come previsto all'art. 52 delle NTA del PAT - attribuisce in forma cautelativa il grado 1 (classe c) ai



fabbricati/manufatti individuati dal PAT come invariati e privi di specifica schedatura, fino all'approvazione di specifica variante al PI che ne cataloghi le specifiche categorie di intervento.

8. Entro le aree di pertinenza degli edifici di cui precedente co.1, sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

## Articolo 52 Indagine per il rilievo critico e l'analisi filologica

### INDAGINE PER IL RILIEVO CRITICO

1. Ai fini della definizione delle classi di intervento di tipo d) ed e) l'indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
  - a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico, strutturale e delle destinazioni d'uso;
  - b) l'evoluzione storica con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
  - d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
  - e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.)
2. Gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quell'originario.

### ANALISI FILOLOGICA

3. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità di intervento ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie delle Unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze col progetto.
4. L'analisi filologica può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.



5. L'analisi filologica contiene:
  - a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, supportata da documentazione relativa alle indicazioni tratte dalla documentazione testimoniale e catastale;
  - b) lo stato di fatto degli edifici, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione. Lo stato di fatto va supportato con opportuna documentazione fotografica;
  - c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
  - d) ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati, con particolare riferimento alle ipotesi progettuali complete di foto inserimenti.
6. La definizione e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
7. Per le corti rurali, qualora l'intervento non riguardi l'ambito dell'intera corte, l'analisi filologica, può essere limitata al fabbricato su cui si prevede l'intervento, agli spazi scoperti di pertinenza ed a un ragionevole intorno. In tal caso l'analisi filologica è comunque corredata per l'intera corte:
  - a) dall'identificazione dell'Unità di Intervento (formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, in una planimetria in scala adeguata);
  - b) dal rilievo prospettico e delle coperture dello stato di fatto degli edifici;
  - c) dallo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
8. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

### **Articolo 53 Guida agli interventi su immobili di valore storico e culturale**

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di valore storico e culturale dovrà essere presentato il rilievo dello stato di fatto indicando la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni



- altro elemento importante. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza.
3. Gli edifici da restaurare o ristrutturare abbisognano di una serie di interventi che partendo da una appropriata analisi dell'assetto del terreno circostante e di quello della fondazione potranno interessare:
    - a) risanamenti e consolidamenti del suolo con drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque, opere di sostegno e di consolidamento del terreno specie se in pendenza;
    - b) irrobustimento delle fondazioni mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
    - c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno – sia verticali che orizzontali – e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
    - d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
      - demolizione di superfetazioni o sopraelevazioni inutili o dannose, alleggerimento dei carichi specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
      - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose, dal punto di vista statico, nei piani più alti;
      - collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici;
      - ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;
    - e) eliminazione o riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc..) sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
    - f) ridistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire gli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine alla opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio.
  4. I lavori necessari per conservare l'organismo edilizio avvengono attraverso:
    - a) interventi di risarcitura, di risanamento e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre e per quanto possibile rafforzandola, l'originaria consistenza;
    - b) sostituzione di elementi fatiscenti, dovuti a imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
    - c) introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;



- d) rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei di cui sono costituite le strutture;
- e) adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originari o preesistenti;
- f) non sono ammesse modifiche allo schema delle aperture di facciate (porte, finestre, portoni, ecc.); eventuali deroghe sono possibili per motivi di recupero delle originarie aperture.
- g) Gli elaborati progettuali di un intervento di restauro o ristrutturazione devono comprendere una tavola di sovrapposizione con linee in tratteggio o colorate in giallo per le demolizioni ed un punteggio o coloritura in rosso per gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.

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

- 5. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle norme delle zone entro le quali ricadono gli edifici stessi fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 6. Gli elementi di riferimento per la progettazione sono:
  - a) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
  - b) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);
  - c) la ricomposizione della copertura mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture e riportando quando possibile, per gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;
  - d) la scelta di rivestimenti, intonaci, colori effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana; potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento;
  - e) non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà;
  - f) ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici purché sia integrata nel manto di copertura;
- 7. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto.



## CAPO 2 – SOSTENIBILITA'

### Articolo 54 Sostenibilità energetica degli edifici

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard. Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire l'utilizzo di tecniche e criteri dell'edilizia sostenibile e delle fonti energetiche rinnovabili al fine di:
  - a) privilegiare gli insediamenti a basso grado di impatto con i cono visuali, le invariati e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b) favorire l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c) favorire l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
  - d) privilegiare insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
2. Gli interventi edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione), dovranno essere verificati sotto il profilo della sostenibilità energetico ambientale sulla base di quanto previsto dal DLgs. 28/2011, dal DPR.59/2009, dal DLgs.192/2005 e DLgs.311/2006 inoltre dovranno rispettare i parametri minimi definiti nel "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".



## CAPO 3 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

### Articolo 55 Attività produttive in zona impropria

1. Con riferimento all'art. 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua negli elaborati "zonizzazione" le attività produttive da confermare e le attività produttive da bloccare o da trasferire. La classificazione si suddivide in:
  - a) attività artigianali o industriali da confermare;
  - b) attività artigianali o industriali da trasferire;
  - c) attività commerciali da confermare;
  - d) attività commerciali da confermare ampliabili;
2. Il PI stabilisce:
  - a) attività da confermare (ex LR.61/85): sono attività esistenti alla data di adozione del PAT già occupate da impianti industriali, laboratori artigianali, depositi e magazzini vari, attività commerciali e del terziario oltre ai volumi tecnici connessi all'attività.
  - b) attività da bloccare (ex LR. 61/85): sono attività produttive ubicate in ambiti di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
  - c) attività da trasferire (ex LR. 61/85): sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico, di conseguenza vanno trasferite.
3. Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente alla data di adozione del PAT (02/12/2014).
4. Gli interventi sulle attività in zona impropria, dovranno prevedere opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza e realizzare o concorrere all'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Le attività sopracitate dovranno essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

#### ATTIVITÀ ARTIGIANALI O INDUSTRIALI DA CONFERMARE

5. Per le attività cui al precedente co. 1 a) sono ammessi gli interventi:
  - a) cui art. 3 co. 1 a) b) c) del DPR.380/2001;
  - b) cui art. 3 co. 1 d) del DPR.380/2001, gli ampliamenti non possono superare il 60% della superficie produttiva esistente e comunque con il limite del 60% della superficie fondiaria zonizzata dal PI alla data di adozione del PAT (02/12/2014). Non è ammessa la demolizione e ricostruzione con diverso sedime.

Gli interventi potranno avvenire per intervento edilizio diretto allo stesso modo e con le stesse norme previste per la zona di completamento.

Alla presentazione del titolo abilitativo per interventi sull'esistente o per l'ampliamento o di in base alla presente normativa si dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.

**ATTIVITÀ ARTIGIANALI O INDUSTRIALI DA TRASFERIRE**

6. Per le attività cui al precedente co. 1 b) il PAT prevede azioni di riqualificazione e riconversione a destinazione residenziale; gli artt. 39 e 40 del PAT prevede specifiche direttive per gli interventi di trasformazione a cui i PI dovranno attestarsi nella definizione della specifica previsione. Nelle more di approvazione dei PI adeguato alle direttive del PAT, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, le aree sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del PAT (02/12/2014), sono ammessi gli interventi:
- a) cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR.380/2001;
  - b) di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze che dovranno essere depositati a giustificazione.
  - c) interventi cui art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001, con possibile aumento di volume e/o superficie coperta unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizione di legge. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione con diverso sedime.

**ATTIVITÀ COMMERCIALI DA CONFERMARE / AMPLIARE**

7. Per le attività cui al precedente co. 1 c) sono ammessi gli interventi:
- a) cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 ad esclusione della demolizione e ricostruzione con diverso sedime;
  - b) gli ampliamenti a saturazione del rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria zonizzata dal PI alla data di adozione del PAT (02/12/2014); gli ampliamenti devono essere contenuti nel 100% della superficie coperta esistente per le attività site in pianura e 50% per quella sita nella zona collinare, fatta eccezione per le attività specificamente indicate con ampliamenti più restrittivi. In ogni caso vanno rispettati i minimi di legge per le aree a standards  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e deve essere garantito uno spazio a parcheggio privato non inferiore al 10% della superficie del lotto.

Gli interventi potranno avvenire per intervento edilizio diretto allo stesso modo e con le stesse norme previste per la zona di completamento. Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto, in particolare si prescrive il tetto a falde e il manto di copertura in coppi.

8. Per le attività cui al precedente co. 1 d) sono ammessi gli interventi:
- a) cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001 ad esclusione della demolizione e ricostruzione con diverso sedime;
  - b) gli ampliamenti del 30% della superficie coperta esistente alla data di adozione del PAT (02/12/2014) da realizzarsi prioritariamente sul retro della costruzione esistente. In ogni caso vanno rispettati i minimi di legge per le aree a standards  $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e deve essere garantito uno spazio a parcheggio privato non inferiore al 10% della superficie del lotto.

Gli interventi potranno avvenire per intervento edilizio diretto allo stesso modo e con le stesse norme previste per la zona di completamento. Ogni intervento edilizio dovrà essere compatibile con le aree circostanti e pertanto



- vanno rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche dello stato di fatto, in particolare si prescrive il tetto a falde e il manto di copertura in coppi.
9. Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona d appartenenza, per garantire il decoro ambientale.
  10. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio.



## CAPO 4 – VINCOLI INDIRETTI

### Articolo 56 Aree di verde privato vincolato

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Negli ambiti cui al precedente co.1 :
  - a) le superfici di tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone urbanizzate o urbanizzabili limitrofe;
  - b) nelle aree a parco, a giardino ad orto o a particolare cultura è vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
  - c) per l'edilizia esistente sono ammessi art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR.380/2001;
  - d) per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 20% della cubatura esistente con un massimo di 150 m<sup>3</sup> per edificio;
  - e) sono ammesse le opere pertinenziali quali chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni;
  - f) sono ammesse attrezzature sportive per il tempo libero a carattere ludico, didattico e ricreativo (Fc) senza aumento del carico urbanistico o di volume.

**Articolo 57 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015**

1. Il PI individua nelle cartografie di PI "zonizzazione" con specifica grafia (IN\_) le aree private dalle potenzialità edificatorie, soggette a vincolo conformativo in quanto rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono ammessi a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) installazione di elementi di arredo degli spazi pertinenziali e manufatti minori " come definito nel REC";
  - b) nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
  - c) nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
  - d) nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili:
  - a) aree rese inedificabili all'interno delle zone insediative mantengono la classificazione zonale nella quale risultano inserite;
  - b) aree rese inedificabili a margine delle zone insediative e confinanti con il territorio agricolo, sono riclassificate come "ZTO E" ai sensi dell'artt. 35 e 36 delle presenti NTO.
4. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.3 b) non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa:
  - a) l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 e art. 39 delle presenti NTO;
  - b) gli spazi a parcheggio privati cui art. 16 co.4 delle presenti NTO.
6. Il perimetro delle aree rese inedificabili devono intendersi come "confine" tra proprietà; l'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini. Non è ammessa:
  - a) la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.
  - b) la costruzione a confine ancorché l'ambito "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.
7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18 co.7 della LR. 11/2004.
8. L'individuazione delle aree cui al co.1 non influisce sul dimensionamento del PAT e sulla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

### CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Articolo 58 Le schede progetto

1. Gli ambiti di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono disciplinate con apposite schede urbanistiche di orientamento progettuale "schede progetto".
2. Attraverso le schede progetto, i PI dettano prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche. Nelle singole schede sono contenuti i parametri edificatori prescrittivi, che prevalgono sulla destinazione di zona, per la realizzazione degli interventi quali la superficie territoriale, l'indice territoriale, l'altezza massima degli edifici, il volume massimo realizzabile, le destinazioni d'uso ammissibili, gli abitanti teorici insediabili, gli standard primari, i parametri di intervento.
3. La predisposizione delle schede cui al precedente comma avviene attraverso:
  - a) specifica scheda progettuale allegato alle presente norme individuata nelle tavole di PI "zonizzazione con apposita grafia" la procedura prevista dell'art. 18 della 11/2004;
  - b) attraverso un accordo pubblico/privato in applicazione del PAT e/o in variante al PI.
4. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "schede progetto" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

5. Nell'attuazione delle schede progetto il parametro relativo la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.13. Per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata attuabili mediante IED ancorché convenzionato l'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle aree individuate con apposita grafia con sovrapposto il simbolo che individua il volume predeterminato corrispondente, il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà.  
La volumetria totale assegnata è predeterminata dal piano e deve intendersi comprensivo della eventuale volumetria esistente nell'ambito, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al indice di copertura (IC) e altezza del fronte (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.
6. L'indicazione cartografica della rete viaria interna alla zona individuata nelle schede progetto é vincolante per ciò che concerne le esigenze di collegamento e funzionalità.
7. Nel rispetto dei parametri, indicazioni e perequazione definiti dalla scheda, l'attuazione dell'intervento potrà essere anche parziale, purché si riferisca a



"stralci funzionali autonomi" cui art. 13 co . 4 delle presenti NTO e comunque sia fatta una progettazione unitaria dell'intera area.

#### **Articolo 59 Perequazione urbanistica / contributo straordinaria**

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

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

3. Ambiti assoggettati alla perequazione:
  - a) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
  - b) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
  - c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi ( artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
  - d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
  - e) gli ambiti di PAT oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale
  - f) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
  - g) gli ambiti destinati a programmi complessi;
  - h) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all' ambito insediativo;
  - i) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo.
4. Ambiti non assoggettati alla perequazione:
  - a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
  - b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
  - c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
  - d) gli interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico di edifici esistenti (ad esclusione dei casi in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente) in saturazione dell'indice fondiario del rapporto di copertura;
  - e) le possibilità di ampliamento cui LR. 14/2009, LR. 14/2019, eventuali leggi in deroga ( bonus volumetrici efficientamento energetico).



5. Le modalità per la corresponsione della quota del plus-valore potrà avvenire mediante:
  - a) cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
  - b) trasferimento di aree per servizi, opere di urbanizzazione;
  - c) realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
  - d) corresponsione dell'equivalente valore economico, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.
6. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'amministrazione per:
  - a) attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
  - b) attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - c) assegnare a proprietari di immobili siti all'interno del territorio comunale oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dai PI;
  - d) la rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
  - e) l' "atterraggio" di crediti edilizi;
  - f) formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.
7. Il PI quantifica la perequazione urbanistica/contributo straordinario con le modalità previste dall'art. 16 co.4 d-ter) del DPR.380/2000 e con specifici criteri attuativi. Si rimanda ai criteri approvati con DCC. 51 del 20/07/2016 e smi).
8. Per tutte le aree soggette ad accordo pubblico privato cui art. 6 LR. 11/2004, in ciascun atto vengono definite le modalità di attuazione e i criteri perequativi nel rispetto delle modalità attuative definite dal PI e dei criteri approvati con DCC. 51 del 20/07/2016 e smi. Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dai criteri sopracitati, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire o altra modalità definita nell'accordo stesso nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione.
9. L'Amministrazione ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi definiti dal presente strumento pianificatorio.
10. Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere



da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

#### Articolo 60 Credito edilizio - opere incongrue / elementi di degrado - cessione di cubatura

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e/o ambientale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 5, 6 e 7 LR. 14/2014) o di compensazione urbanistica.
  - a) Nella casistica della "riqualificazione ambientale" rientrano:
    - I) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado anche all'interno delle fasce di rispetto di reti e impianti tecnologiche;
    - II) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
    - III) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
    - IV) demolizione integrale di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 6 LR 14/2017);
    - V) recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 6 LR 14/2017);
    - VI) trasferimento delle attività improprie negli ambiti di rigenerazione urbana sostenibile (art. 7 LR 14/2017);
    - VII) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
  - b) Nella casistica della "compensazione urbanistica" rientrano:
    - I) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo o soggetti a compensazione urbanistica (art. 37 della LR. 11/2004);
    - II) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto.
2. Il PI, anche attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato, individuano con specifica grafia le opere incongrue e gli elementi di degrado - che determinano l'attribuzione di credito edilizio - corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 43 del PAT. I PI potranno individuare nuove opere incongrue prescrivendo la demolizione e/o riqualificazione e disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.
3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa anche a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della



situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione della zona territoriale omogenea, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione dovute alla nuova destinazione d'uso previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

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



in zona agricola (E) per i casi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) la quantità di credito edilizio calcolato sulla base del precedente pt. b) sarà parametrizzato secondo la seguente tabella:

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

#### 9. Registrazione dei crediti:

- a) i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell' elaborato "P09-RECRED" indicando:
  - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
  - i termini di validità del credito edilizio;
  - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
  - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
  - i dati dell' immobile che ha determinato il credito edilizio;
- b) alla registrazione - qualora sia ritenuto indispensabile del responsabile del procedimento - il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria pari al valore necessario per la demolizione dell'opera;
- c) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente co. 1, i dati da riportare nel registro dei crediti e l'eventuale indicazione degli ambiti di "atterraggio" qualora specificamente individuati. In caso di accordo pubblico-privato con attribuzione del credito edilizio gli impegni e gli obblighi saranno definiti nel dispositivo dell'accordo e non è necessario la predisposizione della successiva convenzione.
- d) tali crediti possono essere utilizzato dall'avente titolo nelle casistiche di cui al precedente co.5.

#### 10. Coefficienti di atterraggio:

- a) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altro del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella A) in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.



- b) il valore di credito edilizio attribuito può essere convertito in superficie coperta - nel caso di atterraggio in zone D per destinazione produttive - suddividendolo per l'altezza virtuale di 2,7 m ;
- c) i crediti edilizi atterrati non sottraggono volume al dimensionamento del PAT/PI.

**PRESCRIZIONI**

- 11. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
- 12. Per le opere incongrue di seguito elencate e individuate nella TAV. 4 del PAT vanno recepite le indicazioni riportate nella tabella seguente, da attuarsi con accordo pubblico-privato.

n.	Denominazione	ATO	Direttive specifiche
1	Attività località Rotonda	3.1	Conversione e recupero in ambito nel rispetto delle direttive di cui agli artt. 39.14 e 40.18 del PAT
2	Attività in località Strada Bagnolo		

**CESSIONE DI CUBATURA**

- 13. La cessione di cubatura è un istituto di fonte negoziale in forza del quale è consentita, a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo in favore di altro fondo, cosicché, invariata la cubatura complessiva risultante, il fondo cessionario sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto. In tale modo il proprietario di quest'ultimo può chiedere al Comune un permesso di costruire con una cubatura maggiore rispetto a quella che avrebbe potuto realizzare in assenza della predetta cessione. All'interno del territorio comunale è ammessa la cessione di cubatura solo nei casi in cui sono soddisfatte le seguenti condizioni:
  - ⇒ i fondi sono contigui;
  - ⇒ la destinazione urbanistica è la stessa;
  - ⇒ l'indice di edificabilità potenziale è identico tra il fondo che cede la cubatura e quello che la riceve.

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



Tabella "A" - TRASFERIMENTI DEI CREDITI EDILIZI, COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO															
da		a													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ZTO (A) - ATO 3.1	1	1,15	1,15	1,66	2,12	non ammesso	non ammesso							
2	ZTO (A) - ATO diverse da 3.1	non ammesso	1	0,84	1,22	1,57	non ammesso	non ammesso							
3	ZTO (B) - ATO 3.1	non ammesso	non ammesso	1	1,44	1,85	non ammesso	non ammesso							
4	ZTO (B) - ATO 3.2	non ammesso	non ammesso	0,69	1	1,28	non ammesso	non ammesso							
5	ZTO (B) - ATO 3.2 diverse da 3.1 e 3.2	non ammesso	non ammesso	0,53	0,77	1	non ammesso	non ammesso							
6	ZTO (C1.1) edificazione diffusa	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso										
7	ZTO (C2) di espansione	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso										
8	ZTO (D1-D1S)	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso										
9	ZTO (D2)	non ammesso	1	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso						
10	ZTO (D3)	non ammesso	1	1	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso						
11	ZTO (D4)	non ammesso	0,5	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso						
12	ZTO (DS)	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso						
13	ZTO (E) agricola	non ammesso	non ammesso	0,3	0,44	0,57	non ammesso	1 - fino a 800 mc	1 - fino a 800 mc						
14	ZTO (E/s) agricola didattica	non ammesso	non ammesso	0,3	0,44	0,57	non ammesso	1 - fino a 800 mc	1 - fino a 800 mc						



## Articolo 61 Compensazione urbanistica

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

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Il ricorso alla compensazione urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/2004 attraverso i quali la stessa verrà attuata:
  - a) accordo di programma (art. 7 LR. 11/2004);
  - b) piani attuativi (art. 20 L. R. 11/2004);
  - c) comparto Urbanistico (art. 21 LR. 11/2004);
  - d) accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 LR. 11/2004);
  - e) atti di programmazione negoziata;
  - f) progettazione delle Opere pubbliche.Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.
4. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

## Articolo 62 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004 e art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, l'amministrazione comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.



3. Nell'allegato A alle presenti norme "registro accordi / atti unilaterali d'obbligo" sono derubricati gli atti d'obbligo / accordi pubblico privati recepiti nei PI.

#### CRITERI E MODALITÀ DI FORMAZIONE

4. I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi sono i seguenti:
  - a) l'amministrazione comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici precisando i parametri edificatori, gli standard, le modalità di attuazione degli interventi, la perequazione urbanistica e i contenuti della convenzione;
    - scheda urbanistica di orientamento progettuale che definisca l'intervento di massima;
    - descrizione del rilevante interesse pubblico che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche.
  - c) le proposte di accordo vengono presentate al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
  - d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
5. La redazione degli Accordi segue- qualora presenti - i criteri operativi, che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato.
6. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 co. 2 e seguenti, della L. 241/1990 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

7. Prima della stipula di accordi che necessitano eventualmente di modifiche e integrazioni per disciplinare lo specifico ambito di trasformazione cui si riferiscono, gli accordi con proposte di modifica saranno sottoposti alla Giunta Comunale per la presa d'atto.
8. Per le aree interessate da accordi pubblico privati sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati nel PI, nel rispetto comunque della capacità



- insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi e dei benefici pubblici ed esclusivamente nei seguenti casi:
- a) adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
  - b) definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche.
9. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:
- a) l'impegno formale per l'amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
  - b) l'impegno per il privato, garantito da fideiussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
10. Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dai PI, secondo quanto previsto nella proposta di Accordo Pubblico/Privato sottoscritto dai proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti scheda urbanistica di orientamento progettuale.
11. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti degli accordi, fino alla redazione del PUA o dello IED quando richiesto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ai sensi dell'art. 3 co. 1 a) b) c) del DPR 380/2001 nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.
12. Le indicazioni puntuali relative le proposte di accordo definite con i PI sono riportate nelle schede tecniche specifiche allegate agli atti di accordo pubblici privati sottoscritti, depositi in atti del Settore Governo del Territorio.
13. Qualora nel termine indicato nell'accordo o entro 5 anni dalla data di approvazione dello stesso nel caso non sia indicato tale termine, non dovesse essere stipulato/sottoscritto le relative previsioni di trasformazione dell'immobile / area per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

#### **Articolo 63 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)**

1. Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PAT vigente all'art. 53. Sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.
2. Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria da confermare che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PAT, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dal DPR. 160/2010 e dalla LR. 55/2012.
3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di insediamenti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI – tenuto conto dell'atto di indirizzo di cui all'articolo



- 46 co. 2 lett. c) della LR. 11/2004 – con le procedure di cui al DPR. 160/2010 combinato con quanto disposto dalla LR. 55/2012 e dalla relative note esplicative di cui alla Circolare n. 1 del 20.01.2015.
4. Il PI individua nelle cartografie di PI "zonizzazione" con apposita indicazione puntuale le aziende già assoggettate a procedura SUAP.



## CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

### Articolo 64 Vincolo monumentale DLgs. 42/2004

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs 42/2004, articoli 10, 11 e 12. Gli elaborati "vincoli" e "zonizzazione" identificano le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del DLgs. 42/2004.
2. Sono inoltre considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del DLgs 42/2004 ed al DM. 6 febbraio 2004 e smi.
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. La mancata indicazione nel PAT e PI di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti.
5. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004 e le indicazioni della DGR. 986/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs.42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
7. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs. 42/2004, debbono garantire:
  - la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci degli infissi e dei portoni;
  - il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
  - il contenimento dei movimenti terra;
  - la tutela delle essenze arboree di pregio.
8. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.



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

#### **Articolo 65 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004**

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del DLgs.42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, artt. 134 e 142.
2. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano in conformità a quanto previsto dall'articolo 142 del DLgs.42/2004, evidenzia le aree vincolate per legge ai sensi dall'articolo 142, rispettivamente:
  - a) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 co.1 c) del DLgs 42/2004:
    - "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933 e conforme al provvedimento del Consiglio Regionale n.940 del 28 giugno 1994 come modificato con DGR. 1638/2013, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";
  - b) i territori coperti da boschi ai sensi dell'art. 142 co.1 g) del DLgs 42/2004.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Le disposizioni di cui al co.2a) del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come ZTO di tipo A e B.
4. Negli ambiti cui al co. 2 b),
  - a) è vietata:
    - qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo espressa autorizzazione del Servizio Forestale Regionale di Vicenza nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta, nonché qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.
    - il movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
    - l'apertura di cave o attivazione di miniere;
    - l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
    - l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e l'accesso alle abitazioni;
    - l'abbandono dei rifiuti;
    - la realizzazione di nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e staccionate in legno, limitatamente alle pertinenze delle abitazioni;
    - l'introduzione di colture estensive comportanti l'eliminazione dei filari alberati e delle canalizzazioni
  - b) sono ammessi:
    - soli interventi previsti dalle specifiche norme tecniche in materia e autorizzati dal Servizio Forestale Regionale;



- gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco;
  - le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai Piani di Riassetto Forestale e dai Piani di riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
  - le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti preposti;
  - gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti;
  - gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali che dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.
5. Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, deve contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione devono consistere nella ricostruzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal PTCP e dal PAT, come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.
  6. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al capo III DLgs.42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
  7. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004 e le indicazioni della DGR. 986/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
  8. Si richiama l'art. 90 del DLgs 42/2004 relativamente all'obbligo di denuncia alla sovrintendenza in caso di rinvenimenti archeologici.
  9. Il PI promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi, fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali. Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PRC, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.



## Articolo 66 Vincolo sismico

1. Il territorio comunale, in applicazione della classificazione sismica prevista dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 successivamente aggiornata con DGR. 224/2021, è classificato in zona 3.
2. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno uniformarsi alle prescrizioni della DGR. 71/2008 e smi.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali nel territorio comunale di Lonigo, dovranno essere progettati adottando criteri di cui al DM. 17/01/18 e DM. 14/01/2008 (NTC 2008 - 2018) e alle eventuali ss.mm.ii. relative agli argomenti specifici.

## Articolo 67 Vincolo idrogeologico-forestale RD. 3267/1923

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano le zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale. In tali zone, che interessano soprattutto le parti di collina, vale quanto previsto dalla legislazione in materia (RD. 3267/1923, RD. 1126/1926, LR. 52/1978).
2. Tutti gli interventi da realizzarsi in queste aree dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto all'entità degli interventi.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico – forestale:
  - a) la trasformazione di boschi in altra qualità di coltura è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione regionale;
  - b) la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione è vietata, salvo preventiva autorizzazione rilasciata dall'amministrazione regionale;
  - c) l'esercizio del pascolo è soggetto a restrizioni;
  - d) l'esecuzione di movimenti di terra deve essere preventivamente dichiarata all'autorità competente (a seconda dei casi: Regione, Comune, Enti Parco), la quale potrà impartire le necessarie prescrizioni esecutive e vietarne la realizzazione;
  - e) tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale;

## Articolo 68 Ville Venete

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" localizzano gli elementi di valore storico-culturale individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete;
  - a) VILLE VENETE DI PARTICOLARE INTERESSE PROVINCIALE
    - o Villa Giovanelli detta "San Fermo"
    - o Villa Pisani, De Lazara Pisani, Ferri, detta "La Rocca Pisana";
    - o Giardino di Villa Pisani, De Lazara Pisani, Ferri De Lazara, Bedeschi Bonetti
  - b) VILLE DEL PALLADIO
    - o Palazzo Pisani, De Lazara Pisani;



- c) VILLE VENETE DI INTERESSE PROVINCIALE
- o Parco di Villa Giovanelli dei Gesuiti, detta "San Fermo", dei Padri Padovani;
  - o Villa Mocenigo, Soranzo;
  - o Rocca Pisana";
  - o Villa Scortegagna
  - o Villa Volpe, Maffei, De Pieri - Tibaldo;
  - o Villa Camuzzoni, Faedo - Monzardo;
  - o Villa Rezzadore;
  - o Villa Pisani, De Lazara Pisani, Ferri De Lazara, Bedeschi Bonetti;
  - o Giardino di Villa Pisani, De Lazara Pisani, Ferri De Lazara, Bedeschi Bonetti.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Per le Ville Venete cui al co. 1 si richiama l'art. 45 delle NTA del PTCP. in particolare:
  - a) prevedere misure atte a consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e i suoi specifici valori culturali e favorirne la fruizione da parte del pubblico.
  - b) va evitata l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo.
3. Gli interventi sugli immobili cui co. 1 sono disciplinati con specifico grado di intervento (art. 11 co. 4 NTO) e devono garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci degli infissi e dei portoni.
4. 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.
5. Per le Ville Venete di particolare interesse provinciale cui al co. 1 a si richiama l'art. 45 delle NTA del PTCP.
6. Per le Ville Venete del Palladio cui al co. 1 b si richiama l'art. 47 delle NTA del PTCP.

**Articolo 69 Contesti figurativi dei complessi monumentali, della collina di Lonigo e delle Ville di particolare interesse provinciale e pertinenze scoperte da tutelare**

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, alle ville venete, della collina di Lonigo e delle altre forme insediative storiche significative la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio, ovvero:
  - Contesto figurativo di villa "Rocca Pisana" (di particolare interesse provinciale)
  - Contesto figurativo di villa " Villa Pisani, De Lazara Pisani, Ferri De Lazara, Bedeschi Bonetti;



- Contesto figurativo della "Chiesa dei Miracoli" a Madonna di Lonigo;
- Contesto figurativo del Convento di San Daniele a Lonigo;
- Contesto figurativo della Collina di Lonigo;

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Non sono ammessi interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.
3. All'interno del contesto figurativo è vietata:
  - l'installazione di cartellonistiche pubblicitarie;
  - l'installazione impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, silos);
  - l'installazione di guard-rail che deturpano le vedute delle Ville Venete, sono ammesse tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
  - le opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari);
  - gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti;
  - gli interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

Quelli eventualmente già presenti dovranno essere eliminati/sostituiti.

4. Si richiamo le prescrizioni degli art. 45 e 46 del PTCP. In particolare gli interventi dovranno garantire:
  - a) per i contesti figurativi delle ville venete di interesse provinciale:
    - o l'ubicazione di standard urbanistici deve essere prevista all'esterno del contesto figurativo, salvo la localizzazione all'interno per comprovate esigenze che rendono non opportuna o non possibile la sua localizzazione esterna, la valutazione di assenza di interferenze rilevanti con la tutela del contesto, e con l'utilizzo di idonee tecniche di mitigazione;
    - o le nuove infrastrutture devono essere previste all'esterno del contesto figurativo, salvo la localizzazione all'interno per comprovate esigenze che rendono non opportuna o non possibile la localizzazione esterna, la valutazione di assenza di interferenze rilevanti con la tutela del contesto, e con l'utilizzo di idonee tecniche di mitigazione; inoltre devono essere possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso di grandi dimensioni;
    - o la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti deve essere prevista all'esterno del contesto figurativo con salvaguardia dei coni ottici e vedute, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere;
    - o va salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;



- o prevedere misure atte a consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e i suoi specifici valori culturali e favorirne la fruizione da parte del pubblico.
- o va evitata l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e l'ampliamento di quelle esistenti, e altri usi del territorio che vadano a modificare in modo permanente la morfologia del suolo.
- b) per i contesti figurativi delle ville venete di particolare interesse provinciale:
  - o garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
  - o mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - o salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
  - o evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto.
- c) nei contesti figurativi gli interventi edilizi in zona agricola consentite dall'art 44 della LR. 11/2004 per gli imprenditori agricoli dovranno garantire la tutela del contesto figurativo (coni visuali, prospettive, integrità del contesto) ed essere realizzate in ambiti limitrofi al nucleo aziendale e alle aree consolidate esistenti prevedendo la mitigazione degli interventi mediante piantumazione di fasce tampone arboreo. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovranno essere in armonia con i gradienti del contesto figurativo;
- d) gli interventi edilizi diverse dalla edificabilità in zona agricola cui precedente co. c nei contesti figurativi, potranno essere attuate solo ove già previste dal PRG/PI vigenti prima della data di adozione del PTCP (20.05.2010). In ogni caso gli interventi di nuova edificazione dovranno essere riconsiderati prevedendo:
  - o per le destinazioni residenziali caratteristiche tipologiche degli edifici (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
  - o nel caso di zone di espansione senza un piano attuativo, gli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle presenti nelle aree contigue ed in ogni caso compatibili con il mantenimento dei coni visuali individuati nel contesto figurativo;



- o per le altre destinazioni dovrà essere previsto lo studio di soluzioni planivolumetriche orientate alla riduzione dell'impatto visivo degli edifici, anche con accorgimenti progettuali relativi ad una congrua ubicazione dei manufatti e all'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura;
- o il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovranno essere in armonia con i gradienti del contesto figurativo;

I PI possono introdurre norme finalizzate a incentivare il trasferimento delle volumetrie all'interno di ambiti non tutelati;

La procedura dello Sportello Unico Attività Produttive che comporta la variazione degli strumenti urbanistici comunali è possibile, ma non può introdurre nuove aree a destinazione produttiva.

È possibile l'ampliamento di cimiteri esistenti, secondo le procedure previste dalla vigente normativa urbanistica e sanitaria. Sono fatte salve le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi anche solo adottati alla data dell'adozione del PTCP (20.05.2010).

- e) i PI possono individuare le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, e ne prevencono l'insediamento oltre a individuare forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;
  - f) i PI possono individuare all'interno del contesto figurativo - con specifica scheda progettuale - ambiti per i quali si rende necessario un intervento di ristrutturazione urbanistica e/o di ridisegno urbano al fine di ricondurre l'esistente a un assetto coerente al contesto paesaggistico e migliorativo della situazione preesistente.
  - g) sono fatte salve eventuali previsioni viabilistiche di 1°, 2° e 3° livello individuate nelle tavole del PTCP che ricadono all'interno dei contesti figurativi a condizione che siano individuate opportune misure di mitigazione in fase di progettazione. Tali misure sono proposte dal Comune e approvate dalla Giunta Provinciale entro 90 giorni.
5. La flessibilità prevista nelle norme del PAT per gli ambiti di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa definita negli articoli 6-35-41 non si applica all'interno dei contesti figurativi di interesse provinciale.

#### Articolo 70 Aree di tutela archeologica

1. Gli elaborati "zonizzazione" individuano le aree segnalate dalla soprintendenza quali aree a rischio archeologico e riguardano le località denominate: Santa Marina, San Tomà, Bagnolo e Casalino dove si ha notizia di importanti testimonianze archeologiche.
2. Il PI potranno prevedere l'individuazione di nuovi e ulteriori siti, oltre a quelli individuati nel P.A.T., per la salvaguardia dei valori archeologici presenti nel territorio.



**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Negli ambiti cui al precedente co. 1 ogni intervento di trasformazione e di cambio di uso del suolo devono essere preceduti da una adeguata indagine archeologica.
4. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al co. 1 sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla denuncia di inizio attività, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
5. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al co. 1 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
6. In qualsiasi parte del territorio comunale, non comprese tra le aree di cui ai co. 1 con riferimento ai lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è facoltà del Responsabile Unico del Procedimento imporre l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari così come previsto dall'art. 18 co. 1 d) del DPR. 554/99 e art. 28 del DLgs 42/2004.

#### **Articolo 71 Ambito naturalistico di livello regionale**

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" recepiscono gli ambiti naturalistici di livello regionale individuati dal PAT.
2. In tale ambito si prevede azioni volte:
  - a) alla tutela della risorsa naturalistica ed idrica in particolare, promuovendo la creazione di neo-ecosistemi, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente e negli ambiti di valore naturalistico;
  - b) alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
  - c) alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

#### **Articolo 72 Piano d'area Monti Berici (P.A.Mo.B.)**

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" identificano il perimetro del piano d'area Monti Berici "P.A.Mo.B" approvato con DCR.31/2009. L'obiettivo principale è creare un'interconnessione tra la Città di Lonigo e il territorio aperto dei Monti Berici.
2. Si richiamano le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area Monti Berici – PAMOB. Il PAT inoltre recepisce in Tavola 2 le invarianti di tipo ambientale con gli elementi ambientali individuati nel PaMoB:
  - a) Areale della Cannaiola verdognola;
  - b) Areale della Salamandra pezzata
  - c) Ambito di particolare interesse vegetazionale - Monte Granza.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. I PI dovranno dare attuazione agli obiettivi indicati nello schema direttore "Città di Lonigo", individuando nella Rocca Pisana l'elemento matrice, attraverso la riorganizzazione e riqualificazione il territorio leoniceno e le sue pendici montane mediante la valorizzazione delle presenti peculiarità storiche, artistiche, paesaggistiche e ricettive che garantiscono ed incentivano un turismo di visitazione culturale ed enogastronomica.

**Articolo 73 Siti di interesse comunitario**

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo negli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" a:
  - a) Sito di Interesse Comunitario IT 3220037 Colli Berici;
2. Il PRC assume e fa propri alcuni degli obiettivi di conservazione inerenti le componenti biotiche delle aree SIC. In particolare:
  - a) la tutela di:
    - avifauna nidificante, svernate e migratrice;
    - avifauna legata al paesaggio agrario tradizionale;
    - ambienti dei corsi d'acqua e aree contermini, miglioramento o ripristino della vegetazione ripariale;
  - b) la conservazione del paesaggio agrario tradizionale e dei suoi elementi più tipici;
  - c) la conservazione, il miglioramento o ripristino dei prati umidi e la regolamentazione delle attività antropiche;
  - d) la riduzione del disturbo alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli;
  - e) il miglioramento e la creazione di habitat di interesse faunistico ai margini delle aree coltivate all'interno del sito;
  - f) la diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione o di attività antropiche diverse.
3. Si richiamano le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area Monti Berici – PAMOB.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Nell'ambito ed in prossimità del SIC, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e delle disposizioni regionali di cui alla DGR. 1400/2017. I piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza sono definiti dalla DGR. 1400/2017 (punto 2.2 all'Allegato A).
5. Per gli ambiti indicati dal P.A.T. come edificazione diffuse presenti all'interno dell'area Natura 2000 sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione. Tale nuova edificazione potrà essere individuata all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in area occupate da habitat e habitat di specie d'interesse comunitario.



6. Nel rispetto della procedura di valutazione di incidenza (DPR 357/97 e smi) sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.
7. E' vietata:
  - a) l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono fatte salve le attività estrattive in atto;
  - b) qualsiasi operazione di bruciatura in area aperta e l'utilizzo di prodotti chimici sugli habitat e habitat di specie comunitario;
  - c) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
  - d) abbandono dei rifiuti.

#### Articolo 74 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

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

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
  - a) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
  - b) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);che sono da intendersi prescrittive e vincolanti. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti.
3. Ai sensi dell'art. 15 delle norme di attuazione del PGRA nelle aree a pericolosità idraulica media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati. Nelle aree a pericolosità moderata (P1) la realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido
4. Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, si applicano le prescrizioni e i vincoli derivanti dalle condizioni di fragilità e dissesto idrogeologico relative a:
  - a) aree non idonee e aree idonee a condizione (art. 90 delle presenti NTO);
  - b) aree esondabili o a ristagno idrico (art. 90 delle presenti NTO).
5. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'art. 60.



## Articolo 75 Aree a pericolosità geologica in riferimento Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano in cartografia con apposita grafia le "zone di attenzione geologica" ovvero le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Si richiamano le norme del PAI approvato con DPCM 21 novembre 2013 (GU. 97 del 28.04.2014). Ogni intervento in attuazione diretta o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessata da pericolosità geologica dovrà essere conforme alle NTA del PAI.
3. Fino alla definizione del grado di pericolosità geologica, a conclusione della procedura di cui all'art. 5 NTA del PAI, si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 delle medesime norme.
4. A seguito della definizione del grado di pericolosità associato ad ogni dissesto verranno applicate le norme specifiche relative al grado di pericolosità associato ad ogni dissesto.
5. Il Comune può rilasciare nuove concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti che interessino ambiti ricompresi in "zone di attenzione" o in aree a cui sia stato associato un grado di pericolosità, a condizione che gli interventi così autorizzati non siano in contrasto con le norme del PAI. Per le "zone di attenzione", ai sensi dell' art. 5 co.3 potranno essere rilasciati i sopra citati titoli autorizzatori a condizione che venga valutata la specifica natura o tipologia del dissesto individuata dal PAI e la relativa compatibilità degli interventi o delle strategie previste dallo strumento urbanistico vigente.

## Articolo 76 Centri storici

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano la perimetrazione dei centri storici. I Centri storici, conformemente a quanto indicato nel PTCP, sono classificati:
  - a) di notevole importanza quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico e presentano emergenze storico-artistiche di particolare rilevanza:
    - Lonigo;
  - b) di grande interesse quando conservano in buona parte il tessuto storico urbano ed architettonico:
    - Madonna ;
  - c) di medio interesse quando conservano solo in parte il tessuto storico urbano ed architettonico e tuttavia mantengono una identità storica peculiare:
    - Almisano;
    - Monticello di Lonigo;
    - Le Barchesse di Bagnolo;
    - Bagnolo.
2. Il PI verificano ed integrano la perimetrazione dei centri storici nel rispetto delle perimetrazioni minime cui LR. 80/1980 assegnando a ciascun fabbricato con



caratteristiche meritevoli di conservazione un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali.

3. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione dei PI con specifica indicazione, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR. 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariants nel PAT, possono essere assoggettati dal PI a grado di tutela n. 1, n. 2; gli edifici individuati con valore testimoniali possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4 e in seguito alla verifica del P.I., possono essere assoggettati al grado di tutela n. 5 quando vengono meno i caratteri peculiari riferiti al valore storico ambientale o paesaggistico e testimoniale.
6. Per gli ambiti inclusi nel suddetto centro storico e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione

#### Articolo 77 Pozzi di prelievo idropotabile e depuratori

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano:
  - a) n. 11 pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo;
  - b) n. 2 impianti di depurazione.
2. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile cui co. 1 a):
  - a) determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi;
  - b) sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI - POZZI

3. Il PRC definisce le seguenti fasce di rispetto dei pozzi:
  - a) zona di tutela assoluta: è la zona individuata da un raggio di m. 10 (dieci) con centro sul pozzo;



- b) zona di rispetto: è la zona individuata da un raggio di m. 200 (duecento) con centro sul pozzo.
4. Nella zona di tutela assoluta sono
- a) vietati:
- l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati.
- b) consentiti:
- costruzioni di servizio ed opere di presa;
  - interventi edilizi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge.
5. Nella zona di rispetto sono
- a) vietati:
- l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie; per quanto riguarda le attività esistenti sugli edifici regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
  - la dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
  - l'accumulo di concimi organici;
  - la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - le aree cimiteriali;
  - lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - l'apertura di cave e pozzi;
  - le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - gli impianti di trattamento di rifiuti;
  - il pascolo e stazzo di bestiame;
  - l'inserimento e mantenimento di pozzi perdenti
- b) consentiti:
- interventi di nuova edificazione previo motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
  - interventi, recupero edilizio e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso preesistenti. La realizzazione di allacciamenti alle fognature è condizionata all'adozione di accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria;
  - è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite nella rete fognaria. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione;



- è consentito l'utilizzo delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo a nel rispetto del quadro normativo vigente ed in applicazione del Codice di buona pratica agricola" (Direttiva 91/676/CE Direttiva nitrati).

e quanto non in contrasto con l'art. 94, co. 4 del DLgs 152/2006 e smi.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI - DEPURATORE

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

#### Articolo 78 Discariche - impianti di smaltimento rifiuti

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano le discariche:
  - a) per rifiuti non pericolosi denominata "discarica 1° cat. di Lonigo - C.IA.TE - non attiva;
  - b) per rifiuti inerti denominata "Favorita SPA" - attiva;
2. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" individua le seguenti aree di rispetto:
  - a) 150 metri qualora trattasi di discariche per soli rifiuti secchi, o comunque non putrescibili;
  - b) 250 metri negli altri casi.

Tali distanze vanno misurate rispetto al perimetro dell'area destinata ad essere occupata dai rifiuti nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal DLgs. 36/2003 e dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. All'interno delle aree di rispetto cui al co. 2 non è ammessa la nuova edificazione residenziale.
4. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto cui al co. 2 sono ammessi interventi definiti all'art. 3, co.1 a) b) c) del DPR. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

#### Articolo 79 Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servizi idrauliche

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano l' idrografia principale pubblica demaniale, i canali secondari e terziari irrigui e la rete minore in gestione al consorzio di bonifica e il collettore A.Ri.C.A in gestione



al relativo consorzio. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:

- a) i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD. 523 /1904 artt. dal 93 al 99;
  - b) i canali secondari e terziari irrigui o di bonifica ai sensi del RD. 368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140;
  - c) il tracciato della condotta A.Ri.C.A ai sensi di specifica regolamentazione tecnica del relativo Consorzio A.Ri.C.A.;
2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 LR. 11/2004 per una fascia di profondità di almeno m.100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia; sono soggetti a codesta tutela il:
- a) fiume Togna
  - b) scolo Togna
  - c) rio Acquetta
  - d) fiume Gua'
  - e) fiume Brendola
  - f) rio Ronego

Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal co. 1g) - art. 41 LR. 11/2004.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 96 del RD. 523 /1904:
  - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 misurata dal limite demaniale o dell'acqua o dall'unghia arginale lato campagna;
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, misurata dal limite demaniale o dell'acqua o dall'unghia arginale lato campagna. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
4. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 b) in conformità all'art. 133 del RD. 368/1904:
  - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, nei canali secondari una fascia di almeno m. 4,00 misurata dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade.
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, misurata dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade. Eventuali interventi all'interno di tali fasce devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
  - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del RD. 368/1904, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
5. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 c):



- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo una fascia di rispetto di almeno m. 4,50 sopra la condotta (2,25+2,25 m) è vietato la piantumazione nella fascia di rispetto.
6. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore delle sponde e/o della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
7. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio o dal genio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
8. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto cui co. 1 sono sempre consentiti gli interventi previsti all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001 comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area adiacente con destinazione urbanistica compatibile, in ogni caso l'intervento non può sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti.
9. All'interno delle zone di tutela di cui al presente co.2, sono ammessi esclusivamente:
- a) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
  - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area adiacente con destinazione urbanistica compatibile, in ogni caso l'intervento non può sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
  - c) gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti solo se l'intervento non sopravanza verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
  - d) interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, co. 1 lettere e) del DPR. 380/2001 specificatamente individuati dal PI con specifica scheda progetto;
  - e) copertura di scale esterne;
- è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente.
10. Gli interventi edilizi di cui ai co. 8 e 9 saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
11. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
12. Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT e al PI.



## Articolo 80 Viabilità / fasce di rispetto

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano le aree costituenti il confine stradale, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo la gerarchia prevista dal DLgs. 285/1992.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato dall'art. 2 del DLgs 285/1992, per le rispettive fasce di rispetto si applicano gli articoli 26, 27, 28 del DPR. 495/1992.
3. Ai sensi del DLgs. 285/1992 e DPR. 495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto:
  - a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
    - ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
    - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
    - interventi di arredo stradale e segnaletica;
    - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
    - distributori di carburante e relativi accessori;
    - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
    - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
    - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
    - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
    - recinzioni.
  - b) sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:
    - cui all'art.3 co.1 lettere a) b) c) d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, a condizione che l'edificio non sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente;
    - gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario;
    - di ampliamento nel rispetto dell'art. 41 co. 4 ter LR. 11/2004 attraverso specifiche schede progetto;
  - c) delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il DLgs.285/1992, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;
  - d) l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal PI.



4. A norma dell'art. 37 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

#### Articolo 81 Ferrovia / fasce di rispetto

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano le aree costituenti la zona di occupazione delle rotaie ferroviarie e le relative fasce di rispetto della:
  - a) linea ferroviaria "AV/AC Verona-Padova".
2. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Nelle fasce di rispetto ferroviario cui precedente co. 1 a) saranno 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.
4. Dovranno essere rispettate le norme di cui al DPR. 753/1980, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".
5. Ai sensi dell'art. 49 del DPR. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie cui precedente co. 1 a) 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, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all'interno di tali fasce sono effettuabili in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, di nuova edificazione, previa autorizzazione degli organismi competenti, se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, oppure secondo il regime di deroga disciplinato dall'art. 60 del DPR. 753/1980.
6. Gli interventi citati in precedenza, sono autorizzati previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela dell'asse ferroviario.
7. Ai sensi dell'art. 165 co.7 del DLgs. 163/2006 il Comune dovrà provvedere alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto e non potrà, pertanto, rilasciare permessi di costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto da parte del Cipe ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.
8. Ai sensi del combinato disposto dell'art.36 e dell'art.41 della LR. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno



delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.

## Articolo 82 Elettrodotto - metanodotto / fasce di rispetto

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" individuano:
  - a) la rete degli elettrodotti ad alta tensione esistenti di seguito elencati:
    - 380 Kv Terna Spa;
    - 50 Kv " Terna Spa;
    - 132 Kv " Terna Spa;
    - 220 Kv Terna Spa;
    - 132 Kv - 220 Kv Terna Spa;
  - b) la rete degli elettrodotti ad alta tensione in previsione;
  - c) la rete metanodottistica di seguito elencate:
    - Tarvisio - Sergnano (fascia 21+21 m);
    - Alfonsine -San Bonifacio (fascia 11,50+11,50 m);
    - all. co. di Lonigo 3° pr. (fascia 11+11 m);
    - all. co. di Lonigo 1° pr. (fascia 11,50+11,50 m);
    - S. Giorgio in Bosco - Zimella (fascia 19,50+19,50 m);
    - all. Marchi Group SPA (fascia 11+11 m);
    - all. Saint Gobain vetri SPA (fascia 11+11 m);
    - all. fabbrica italiana accumulatori (fascia 11,50+11,50 m);
    - all. Zambon Group SPA (fascia 11,50+11,50 m);
    - all. Vetrilonigo Fiamm (fascia 11,50+11,50 m);
    - all. co. di Lonigo 2° pr. (fascia 11 +11 m);
    - der. Z.I Lonigo (fascia 13,50 +13,50 m);
2. Le fasce cui precedente co.1/a sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore Terna Spa, di cui prot.16946 04.09.2012.
3. Le fasce cui precedente co.1/b sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore SNAM, di cui prot.16550 del 07.09.2005.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI ELETTRODOTTO

4. Le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti e di progetto cui al co. 1 a) b) sono individuate sulla base della L. 36/2001 e della la metodologia di calcolo prevista dall'art.6 del DPCM 08.07.2003. Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato art. 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (Terna Spa).
5. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del DPCM 08.07.2003, e della legislazione nazionale e regionale di attuazione vigente.
6. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti



- scolastici, asili nido e scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone per un tempo non superiore a quattro ore giornaliere.
7. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PRC relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
  8. I PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI METANODOTTO**

9. Le fasce di rispetto dei metanodotti sono individuate al co. 1 c) per parte dalla linea del metanodotto entro la quale tutti gli interventi edilizi sono soggetti alla preventiva verifica, da parte del soggetto proponente, dell'effettiva entità della fascia di rispetto generata dal metanodotto, entro cui si applica la normativa di cui al comma successivo.
10. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni previste dal DM. 24 novembre 1984 e successivi DM.16/04/2008, DM.17/04/2008.
11. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato del metanodotto farà fede il rilievo topografico; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'ente gestore (SNAM) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

**Articolo 83 Cimiteri**

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano il sedime degli impianti cimiteriali e relative fasce di rispetto - ancorché ridotte nel rispetto del co.5 dell'art. 338 del RD. 1265/34- ubicate in corrispondenza di:
  - a) Lonigo città;
  - b) frazione di Madonna;
  - c) frazione di Monticelli;
  - d) frazione di Almisano;
  - e) frazione di Bagnolo.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale trova applicazione la disciplina urbanistico edilizia di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del RD. 1265/1934 e art. 28 - L. 166 del 01.08.2022. In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.
3. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del co.7 dell'art. 338 del RD. 1265/34:
  - a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi di cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del del DPR 380/2001 compreso la demolizione e la ricostruzione in loco;
  - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% solo per interventi di adeguamento igienico sanitario, qualora non in contrasto con le



disposizioni del PRC e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.

4. Nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338 co.5 RD. 1265/1934, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo co. 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

#### **Articolo 84 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

1. L'elaborato "vincoli e tutele" localizza n. 20 impianti di comunicazione elettronica d uso pubblico:
  - a) 2 impianti Fastweb;
  - b) 4 impianti Iliad;
  - c) 2 impianti Opnet;
  - d) 4 impianti Telecom;
  - e) 4 impianti Vodafone;
  - f) 4 impianti Wind.
2. Per tali impianti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM. 18 luglio 2003 ed al DLgs. 259/2003.
3. Ai sensi dell'art. 8 co. 6 della L. 36/2001, il Comune predisporrà una specifica regolamentazione per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, considerando anche i valori paesaggistici e ambientali del territorio comunale. L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata con le ditte gestrici degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà individuare:
  - a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
    - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
    - aree di rilevante interesse ambientale e zone interessate da biotopi (SIC, ZPS e parchi) - complessi edilizi di valore storico-architettonico-ambientale tutelati ai sensi del DLgs. 42/2004;
    - ambiti di valore storico-architettonico quali immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
  - b) ambiti in cui non sono presenti specifici vincoli o limitazioni e non emerge una particolare attitudine alla localizzazione degli impianti che deve eventualmente essere recepita mediante specifiche procedure di variante al piano:
    - territorio tutelato dagli strumenti urbanistici;
    - aree a destinazione residenziale, servizi comprese nei centri abitati;
    - aree a destinazione agricola;
  - c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
    - zone produttive;
    - zone per impianti tecnologici



in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
5. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
  - a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
  - b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 2 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
  - c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
  - d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
  - e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

#### Articolo 85 Allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR. 11/2004 e della DGR. 856/2012.
2. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano gli allevamenti intensivi al 31.03.2023 presenti nel territorio e individua tre tipi di fasce di rispetto:
  - a) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla zona non agricola;
  - b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;



- c) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla zona urbanistica in cui ricade.
3. La DGR. 856/2012 individua al punto 7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità con la DGR. 856/2012 e l'entità dei presumibili impatti sul territorio.
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti:
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
  - agricoli-produttivi agricoli-produttivi (non intensivi) che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola determinano un inquinamento potenziale inferiore ai limiti della classe 1 cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5;
- oltre a quanto richiesto dalla LR. 11/2004 e smi, atti di indirizzo compresi:
- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di m. 400 e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.



6. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati negli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" sono da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo non cogente ma ricognitivo. L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.
7. L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento, potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del PAT – PI e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.
8. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.
9. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricole-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.
10. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla DGR 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del punto 9 bis della DGR. 856/2012.
11. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal punto 9 bis della DGR. 856/2012. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

#### **Articolo 86 Impianti a rischio incidente rilevante (RIR)**

1. Le aziende a rischio di incidente rilevante sono le aziende che rientrano nel campo di applicazione del DLgs. 105/2015.
2. Sul territorio comunale, il PI individua nella cartografia "Vincoli e Tutele" sulla scorta del censimento nazionale del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare e dell'anagrafica aziende RIR definita dall'ARPAV le attività produttive classificate a rischio di incidente rilevante (RIR). Nel territorio comunale:
  - è censito un stabilimento RIR di soglia superiore: si tratta dello stabilimento chimico o petrolchimico della ditta F.I.S. SPA (ex ZACH



- SYSTEM SPA ) identificato con Codice Identificativo Nazionale IT/NF028 e ubicato nella zona produttiva di Almisano;
- ricade la fascia della ditta LORO stabilimento RIR di soglia superiore: si tratta deposito gas liquefatti identificato con Codice Identificativo Nazionale IT/NF077 ricadente nel comune di Alonte;
3. Il PI acquisisce le direttive per individuazione di aree o impianti potenzialmente assoggettabili a RIR cui art 33 delle NT. del PTCP.
  4. I PI:
    - a) prevedono la localizzazione di eventuali nuovi stabilimenti RIR esclusivamente all'interno delle aree produttive;
    - b) escludono nuove attività RIR nelle aree interessate da attività produttive in zona impropria;
    - c) ammettono l'ampliamento di impianti a "Rischio d'Incidente Rilevante" già esistenti, nel caso in cui sia verificata la compatibilità urbanistica degli stessi e non aumenti il rischio esistente;
    - d) censiscono eventuali siti potenzialmente RIR sulla base dei criteri di cui all'art. 33 PTCP.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Ai sensi dell'art. 22 del DLgs 105/2015 l'amministrazione comunale predispone un elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)" relativo al controllo dell'urbanizzazione, che stabilisce requisiti minimi di sicurezza al fine di mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti e le zone residenziali, gli edifici, le vie principali, le aree vincolate, nonché di prevenire gli incidenti o di limitarne le conseguenze. L'elaborato tecnico recepisce le informazioni fornite dal gestore dell'impianto (vedi notifiche e piano emergenza) di cui al punto 7 del DM 151/2001 consistenti in:
  - identificazione possibili scenari incidentali;
  - probabilità di ogni singolo evento;
  - categorie di danno attese che possono interessare elementi vulnerabili;
  - inviluppo, su base cartografica, delle aree di danno.Tale elaborato viene aggiornato nel caso di:
  - a) insediamento di nuovi stabilimenti RIR;
  - b) modifiche agli stabilimenti RIR esistenti che comportino una variazione dei rischi e delle aree di danno;
  - c) nuovi insediamenti o infrastrutture nei dintorni degli stabilimenti RIR esistenti, qualora questi possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente;
6. I PI, con apposita variante, recepiscono l'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)" che diventa parte integrante della pianificazione territoriale comunale. Il PI disciplina l'urbanizzazione nelle aree circostanti gli stabilimenti RIR sulla base delle aree di danno e dei criteri di compatibilità definiti dal suddetto elaborato, in conformità con la normativa nazionale vigente (DLgs 105/2015 e DM 9 Maggio 2001).
7. In attuazione dell'art. 14 co. 3 del DLgs. 334/1999 e dell'art. 5 co.4 del DM. 09.05.2001 Ministero dei Lavori Pubblici, sino all'adeguamento dei PRC al DM. 09.05.2001, la concessione o l'autorizzazione per gli interventi di cui al comma 1 a) b) c) del citato art. 14, sono rilasciate qualora il progetto sia



conforme ai requisiti di sicurezza previsti dal DM. 09.05.2001, previo parere tecnico dell'autorità competente di cui all'articolo 21 co. 1,(Comitato Tecnico Regionale) sui rischi connessi alla presenza dello stabilimento, basato sullo studio del caso specifico o su criteri generali.

### Articolo 87 Coni visuali

1. Gli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" identificano i coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, etc...).
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare dovranno essere specificatamente valutati, in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico stesso.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. All'interno del cono visuale sono vietate:
  - a) le nuove edificazioni per una profondità minima di m.150;
  - b) l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
  - c) le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione del quadro panoramico significativo compreso all'interno del cono.
4. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
5. Per gli edifici esistenti privi di valore storico cui art. 40 LR. 11/2004 negli ambiti di coni visuali sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR 380/2001. Per gli edifici catalogati con specifico grado d'intervento gli interventi ammessi sono quelli previsti dal grado stesso.

### Articolo 88 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)

1. Nell'elaborato "vincoli e tutele" è identificata la Rete ecologica che è definita dal seguente insieme di elementi:
  - a) Area nucleo: area con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali auto riprodursi. Costituisce l'ossatura della rete ecologica e coincide con il sito SIC IT3220037 "Colli Berici";
  - b) Buffer zone (aree di connessione naturalistica): area/fascia adiacente all'area nucleo che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);



- c) Corridoi ecologici principali: sono elementi di ambiente omogeneo che definiscono un collegamento non continuo e di limitata estensione in connessione con ambiti a prevalente media naturalità;
  - d) Corridoi ecologici secondari – aree di deframmentazione: sono elementi lineari di collegamento tra la rete di siepi e filari alberati, presenti sul territorio comunale, con le altre unità funzionali della rete ecologica;
  - e) barriere infrastrutturali: costituiscono elemento di “non continuità” nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Il PI individua i principali elementi infrastrutturali che costituiscono:
    - limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti;
    - interruzione della continuità della rete ecologica territoriale.
2. Ogni intervento all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale modifica cogente, dovrà prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione. Si dovrà in ogni caso:
    - a) prevedere l’inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d’acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
    - b) tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all’elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l’attività economica agricola;
    - c) organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
    - d) introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d’opera;
    - e) valorizzare l’attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
  3. Le scoline, i fossi ed i capofossi dovranno essere mantenuti in funzione con argini in terra evitando qualsiasi forma di cementificazione. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato o eventualmente sostituita con fondo realizzato con materiali stabilizzati ecologici.
  4. Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali dovranno essere salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno o di recinzione esistenti in sassi e pietrame, garantendo che per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si faccia ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, anche con l’uso di terre rinforzate.
  5. La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l’obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive.



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

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

7. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la frammentazione e interruzione dei corridoi ecologici secondari.
8. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI - AREE NUCLEO**

9. All'interno delle aree nucleo, corrispondenti agli ambiti Natura 2000 si richiama l'articolo 67 delle presenti NTO.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA E DEI CORRIDOI ECOLOGICI**

10. All'interno delle aree di connessione naturalistica e dei corridoi ecologici è ammessa:
  - la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale;
  - la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

è vietata:

  - l'apertura di cave e discariche;
  - la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della normativa vigente in materia;
  - l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
  - la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale; sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico; sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
  - gli interventi modificativi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.



**PRESCRIZIONI E VINCOLI - BARRIERE INFRASTRUTTURALI**

11. Nell'attuazione degli interventi edilizi negli ambiti di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato:
- i filari di alberature esistenti devono essere mantenute prevedendo un piano di manutenzione, nella fattispecie non fosse possibile va previsto un piano di sostituzione delle stesse alberature;
  - nel caso di interventi soggetti a PUA o PdC convenzionato, si dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione autoctone;
  - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive.

**Articolo 89 Inquinamento luminoso e acustico**

- La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico, si rimanda ai requisiti previsti dalla LR. 17/2009 e smi.
- I sistemi di illuminazione pubblica dovranno essere provvisti di corpi illuminanti totalmente schermati (full cut-off) che garantiscano assenza di dispersione luminosa verso l'alto.
- Si segnala l'importanza di ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale ed artificiale negli ambienti interni ai fini del risparmio energetico, del comfort microclimatico e visivo e di perseguire il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione privata attraverso l'utilizzo di lampade opportunamente schermate verso la volta celeste.
- Si richiamano le direttive del PTCP contenute nel titolo IV delle Norme, relative alla tutela dell'inquinamento acustico, dalle emissioni luminose, dai campi elettromagnetici, dal radon ed in generale per le risorse aria, acqua, suolo e per le risorse energetiche.
- Si richiamano le seguenti prescrizioni di cui al PARERE VAS n° 58/2015:
  - Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
  - Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
  - È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
  - Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
  - L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.



- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

#### INQUINAMENTO ACUSTICO

6. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
  - a) stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale;
  - b) costituire riferimento per la redazione del Piano di Risanamento Acustico;
  - c) consentire l'individuazione delle priorità di intervento;
  - d) costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
7. Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. In linea con quanto richiesto dall'art. 8 co. 3 della L. 447/95, allo scopo di garantire un'idoneo clima acustico per le nuove trasformazioni è fatto obbligo di produrre, in sede di pianificazione attuativa degli interventi, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
  - a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) nuovi insediamenti residenziali prossimi ad opere di cui all'art. 8 co. 2 (aeroporti, strade di tipo A, B, C, D e F secondo la classificazione di cui al DLgs. 285/1992 ferrovia etc.) La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce di vegetazione e terrapieni che prevedano anche l'inserimento di elementi vegetazionali.



## CAPO 3 – FRAGILITA' - COMPATIBILITÀ IDRAULICA

### Articolo 90 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

1. Il PI rimanda alle tavole 3 "carta delle Fragilità" del PAT vigente e richiama l'articolo 29 e 30 delle NTA dello stesso.
2. Si richiama la "Carta delle Fragilità" del PAT , facendo sintesi dei dati geologici del quadro conoscitivo, individua e classifica il territorio comunale in 2 classi di compatibilità geologica:
  - a) area idonea a condizione;
  - b) area non idonea;Inoltre sono perimetrate le "Aree soggette a dissesto idrogeologico" secondo la seguente criticità:
  - area di frana;
  - area esondabile o a ristagno idrico;
  - area soggetta a sprofondamento carsico;
  - area di cava in sotterraneo.

### Articolo 91 Misure di salvaguardia idraulica

1. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinato alla verifica del rispetto del presente articolo. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare:
  - a) le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata ai PI;
  - b) le prescrizioni di cui al parere Genio Civile prot. 325.555 del 30/07/2014 e parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. 10.681 del 24/07/2014 rispetto al PAT;
  - c) le disposizioni di cui al Piano delle Acque Comunale;
2. Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR. 2948/2009 e smi, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

#### DIRETTIVE

3. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla DGR. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a 10 l/s ha o 5 l/s ha in base al livello di sofferenza idraulica dell'area di intervento, così come specificato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI. Laddove risulti prescritto nella VCI il valore di 5 l/s ha potrà essere successivamente richiesta autorizzazione per l'adozione di 10 l/s ha solo nel caso in cui siano stati realizzati gli interventi di messa in sicurezza idraulica a livello locale. Tali Interventi devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle



misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata con particolare riguardo ai seguenti elementi:

- a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
  - b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
  - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD. 368/1904;
  - d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente e del Genio Civile.
4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
5. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi indicativi, potranno essere modificati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza. Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

6. I PI individuano gli interventi di mitigazione idraulica - contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) - che il comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie indicate dalla competente autorità idraulica.
7. In relazione al precedente comma si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 m<sup>2</sup>/ha per la realizzazione di invasi superficiali. Tali interventi di mitigazione fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema. L'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
8. Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), vale l'osservanza delle seguenti norme volte a prevenire possibili danni:



- a) tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati;
- b) ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- c) depressione delle aree verdi e/o agricole temporaneamente sommergibili (invasi o bacini di laminazione con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) dotate di arginature e/o recinzioni atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata. Tali aree potranno anche essere dotate di sistemi integrativi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità), che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nei terreni);
  - d) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - e) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
  - f) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
9. Per le nuove aree di trasformazione in area collinare (ATO 4), sia di tipo residenziale che produttivo, oltre a quanto contenuto nei precedenti co.6,7 e 8, è:
- a) obbligatorio predisporre apposita indagine geologica ed idrogeologica finalizzata alla verifica delle condizioni di stabilità del versante ed alle caratteristiche di permeabilità dei terreni e delle rocce
  - b) necessario negli interventi edilizi o urbanistici verificare approfonditamente la possibilità di realizzare sistemi di infiltrazione delle acque nel sottosuolo, in particolare all'interno di aree con fenomeni di instabilità superficiale (Tav. 3 - Carta delle Fragilità).
  - c) vietato nelle aree di frana ed in quelle con diffuse condizioni di instabilità qualsiasi sistema di dispersione delle acque meteoriche sul suolo e nel



- sottosuolo; tali acque dovranno essere opportunamente raccolte ed allontanate dall'area in dissesto;
- d) obbligo prevedere opere per la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di quelle di scarico in modo da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione;
  - e) obbligo evitare la concentrazione degli scarichi in quanto questo può determinare l'instaurarsi di fenomeni di dilavamento ed erosione.
10. Nei PUA e nei PdC convenzionati i bacini di laminazione e compensazione sono considerati opere di urbanizzazione primaria e sono ceduti o asserviti ad uso pubblico, secondo quanto stabilito nella convenzione, esclusivamente per la parte relativa alla compensazione delle aree pubbliche (strade, parcheggi, verde, etc.) mentre, di norma e fatti salvi specifici accordi convenzionali con il Comune, dovranno esser ricavate nella proprietà privata e rimanere in carico dei privati proprietari le laminazioni dei singoli lotti edificabili.
11. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata e per ogni titolo abilitativo edilizio diretto (anche convenzionato) che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in relazione all'entità dell'intervento. In particolare:
- a) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 1.000 m<sup>2</sup>, è sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto e relativa relazione idraulica che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata;
  - b) per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 m<sup>2</sup>, è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio Alta Pianura Veneta, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, rispetto dei criteri di cui al presente articolo.
- Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.
12. E vietato il tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del DLgs. 152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (garantendo la sezione idraulica a monte e a valle dell'intervento) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile e le nuove sezioni dovranno garantire almeno l'originaria capacità di deflusso e di invaso del corso d'acqua.
13. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:



- a) attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
  - b) individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
  - c) ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.
14. Per materiali permeabili si intendono:
- a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
  - b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
  - c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo sabbioso-ghiaioso, coefficiente di deflusso  $\varphi \leq 0,4$ ;
  - d) altri tipi di pavimentazioni certificati, coefficiente di deflusso  $\varphi \leq 0,4$ .
15. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente:
- a) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
  - b) lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
  - c) masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
  - d) elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
16. La realizzazione di piani interrati o seminterrati - qualora ammessi dal PI per le varie zone territoriali omogenee - è possibile solo se gli stessi:
- a) sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture - quali rampe o bocche di lupo - solo a quote superiori;
  - b) sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
17. La progettazione e successiva attuazione di interventi di trasformazione territoriale, siano essi previsti dal PI oggetto del presente o previsti da previgenti strumenti urbanistici, dovrà essere:
- a) verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte;
  - b) sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico.



## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### Articolo 92 Norme di salvaguardia

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

### Articolo 93 Situazioni esistenti difformi da quelle previste

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PI possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sono sempre ammessi gli interventi cui art. 2 della LR. 55/2012. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PI.
2. Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
3. Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la SCIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

### Articolo 94 Deroghe

1. Si richiama l'art. 14 del DPR.380/2001.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**ALLEGATO A: regesto accordi / atti unilaterali d'obbligo**

1. Sono di seguito derubricati gli atti d'obbligo / accordi pubblico privati recepiti nei PI e individuati e numerati nella cartografia "zonizzazione" l'attuazione degli stessi è subordinata all'adempimento degli obblighi contenuti nei rispettivi atti.
2. Le indicazioni puntuali relative le proposte di accordo definite con il primo PI - I fase, II fase, III fase e IV fase sono riportate nelle schede tecniche specifiche allegate agli atti di accordo pubblici privati sottoscritti, depositi in atti del Settore Governo del Territorio.
3. Qualora vi sia contraddizione tra il contenuto delle proposte di accordo recepite nel presente articolo e quanto disposto nelle NTO o nella cartografia di PI sono da considerarsi prevalenti i contenuti delle proposte di accordo.
4. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi I Fase.

Numerazione proposte di accordo	PROP. Prot.	PROP. Data	ATO
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 1	18957 27993	26/08/16 21/12/16	1
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 2	03705	13/02/17	1
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 3	18827	24/08/16	2
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 4	19236	31/08/16	1
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 5	18924	25/08/16	2
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 6</del>	<del>19276 00332</del>	<del>31/08/16 09/01/17</del>	<del>2</del>
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 7</del>	<del>19274</del>	<del>31/08/16</del>	<del>3,2</del>
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 8	18998 01519	26/08/16 19/01/17	3,2
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 9</del>	<del>20661</del>	<del>21/09/16</del>	<del>3,2</del>
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 10	20547 00000	19/09/16 24/01/17	3,2
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 11	20532	19/09/16	3,2
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 12	18703	22/08/16	3,2
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 13	19287	31/08/16	3,2
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 14</del>	<del>20899</del>	<del>22/09/16</del>	<del>5</del>
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 15	19278	31/08/16	3,1
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 16</del>	<del>19065</del>	<del>29/08/16</del>	<del>3,1</del>



I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 17	19061	29/08/16	3,1
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 18</del>	<del>20523</del>	<del>19/09/16</del>	<del>3,1</del>
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 19	19277	31/08/16	3,1
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 20	20900	22/09/16	3,1
<del>I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 21</del>	<del>20046</del>	<del>12/09/16</del>	<del>5</del>
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 22	28029	21/12/16	3,1
I FASE PROPOSTA DI ACCORDO 23	18803	24/08/16	3,1

5. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi II Fase.

Numerazione proposte di accordo	PROP. Prot.	Prop. Data	ATO
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 16	19061	29/08/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 19	19066	29/08/16	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 23	19245	31/08/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 26	19274	31/08/16	3,2
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 33	19293	31/08/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 43	20534	19/09/16	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 44	20535	19/09/16	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 46	20527	19/09/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 48	20549	19/09/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 55	20936	23/09/16	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 72	20549	19/09/16	3,2
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 73	25560	18/10/16	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 75	28259	16/11/16	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 76	28744	22/11/17	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 78	29748	30/11/17	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 81	30969	15/12/17	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 82	31335	20/12/17	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 83	31417	21/12/17	4
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 85	32010	29/12/17	3,1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 87	3346	05/02/18	1
II FASE PROPOSTA DI ACCORDO 89	4389	15/02/18	3,1



6. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi III Fase.

III FASE PROPOSTA DI ACCORDO 60	31417	21/12/17	2
------------------------------------	-------	----------	---

7. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi IV Fase.

Numerazione proposta di accordo	Prot	Prop. Data	ATO
IV FASE PROPOSTA DI ACCORDO 4.1	13139	18/05/2020	4
IV FASE PROPOSTA DI ACCORDO 4.2	27881	15/10/2020	2
IV FASE PROPOSTA DI ACCORDO 4.3	34290	24/12/2020	2

Oltre, che la proroga delle previsioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 18 comma 7 bis della LR 11/2004, di n. 3 zone e/o ambiti assoggettati a P.U.A. con scadenza prevista nel mese di luglio 2020, nell'attuale strumentazione urbanistica vigente, che hanno fatto richiesta di proroga

PROROGA 1	21688/E	11/08/2020
PROROGA 2	12982/E	14/05/2020
PROROGA 3	14849/E	04/06/2020

8. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi VI Fase.

Numerazione proposta di accordo	Riferimenti	ATO
VI FASE PROPOSTA DI ACCORDO 92	accordo del 29.11.2021 rif. comune MI n.49	3.1
VI FASE PROPOSTA DI ACCORDO 93	accordo del 29.11.2021 rif. comune MI n. 19	2

9. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel primo Piano degli Interventi VII Fase.

Numerazione proposta di accordo	Prot	Prop. Data	ATO
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 94			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 95			

VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 96			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 97			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 98			



VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 99			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 100			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 101			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 102			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 103			
VII FASE PROPOSTA DI ACCORDO 104			

10. Si elencano di seguito le proposte di accordo inserite nel II° Piano degli Interventi:

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
105	1.000	1.000	7,00	-	-	-	1.000
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 11.513,25 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione dell'area - censita al fg. 17 mapp. 271, 412 (parte), 413 (parte) e 409 parte - da "Zona E – agricola" a destinazione urbanistica "Zona Bs – speciale" per una superficie pari a 1.000 m <sup>2</sup> con previsione edificatoria di 1.000 m <sup>3</sup> residenziale da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
106	3.818	561	7,00	-	-	-	1.595
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 3.699,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione dei mappali censiti al fg. 32 mapp. 158 e 792 da "ZTO B3 – residenziale di completamento" e "ZTO E – agricola" in "ZTO B4 – residenziale di completamento", per una superficie complessiva di 3.818 m <sup>2</sup> e l'individuazione di una potenzialità edificatoria aggiuntiva oltre a quella esistente di +561 m <sup>3</sup> da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.						



Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
107	~ 22	90	4,00	-	-	-	-
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 3.150,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Individuazione di una nuova sagoma in "sostituzione edilizia e/1" - nell'area catastalmente censito al fg.4 mapp. 108 - con altezza indicata di 4,00 ml a ridosso dell'edificio principale con ampliamento volumetrico di 90 m <sup>3</sup> residenziali, da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
108	~ 30	130	4,00	-	-	-	-
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 4.550,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Individuazione di una nuova sagoma in "sostituzione edilizia e/1" - nell'ambito catastalmente censito al fg. 2 mapp. 49 sub. 3,4 - con altezza di 4,00 ml in ampliamento all'edificio esistente con ampliamento volumetrico di 130 m <sup>3</sup> residenziali da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
109	1.530	150	-	-	-	-	1.530
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 1.710,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione di porzione del mappale censito al fg. 15 mapp. 240 in corrispondenza ai limiti catastali da "ZTO E" a "ZTO C1.1 - ambiti di edificazione diffusa" per una superficie di circa 1.530 m <sup>2</sup> e assegnazione di una potenzialità edificatoria predeterminata di 150 m <sup>3</sup> a destinazione residenziale accessoria (realizzazione di un fabbricato accessorio alla residenza) da attuare con intervento						



edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 23 NTO.

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
110	~ 4,60	30	6,50	-	-	-	-
<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 1.050,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Eliminazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 3 mapp.739 sub.4 e 8 - della previsione di sagoma in sostituzione edilizia "e/1" con altezza indicata di 6,50 ml e riclassificazione dei corpi esistenti nel retro da categoria "e/1" con altezza indicata 6,50 ml in categoria di intervento "d-ristrutturazione edilizia". Stralcio della prescrizione "comparto urbanistico obbligatorio" e assegnazione di un volume predeterminato di 30 m <sup>3</sup> a destinazione residenziale per adeguamento igienico sanitario (altezze) dei volumi esistenti oggetto di riclassificazione in classe di intervento "d-ristrutturazione edilizia"; da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.							

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
111	350	250	4,50	-	-	-	-
<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 5.700,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Individuazione, nell'area catastalmente censita al fg. 14 mapp. 360m di un previsione edificatoria a volumetria predeterminata di 250 m <sup>3</sup> a destinazione residenziale accessoria (realizzazione di un fabbricato accessorio alla residenza) da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 23 NTO.							

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
112	~ 125	880	7,00	-	-	-	-
<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese a titolo di compensazione edilizia di un'area a parcheggio da vincolare in uso pubblico al Comune di Lonigo.							



	<p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Si richiama i contenuti della DGC.146 del 15.09.2022. Credito edilizio n.1. Individuazione di una sagoma in "sostituzione edilizia e/1" - nell'ambito catastalmente censito al fg. 31 mapp. 45 - con altezza indicata di 7,00 ml e potenzialità edificatoria predeterminata di 880 m<sup>3</sup> corrispondente a 290 mq di superficie lorda di pavimento non residenziale; modifica della classe di intervento per l'edificio soggetto a demolizione categoria "d-ristrutturazione edilizia" catastalmente censito al fg.31 mapp. 386, a categoria "e/3-demolizione senza ricostruzione" da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.</p>
--	---

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	33	98	3,00	-	-	-	-
113	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 3.430,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Individuazione di nuova sagoma in "sostituzione edilizia e/1" nell'ambito catastalmente censito al fg. 3 mapp. 553 - con altezza di 3,00 ml a ridosso dell'edificio principale in ampliamento per circa 98 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	250	450	7,00 per volume in zona Bs	-	-	-	-
114	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 6.750,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> - Modifica della categoria di intervento di alcuni fabbricati ricadenti nell'ambito di proprietà - catastalmente censito al fg. 31 mapp. 75-925-926-395 (parte) - 930 - 931- 399 (parte) - da "d-ristrutturazione edilizia" a intervento di tipo "e/1 - sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione" con altezza indicata (vedi allegato accordo).Il volume massimo edificabile in sede di progettazione ed intervento edilizio non potrà superare la cubatura esistente di 1.528 m<sup>3</sup> nell'ambito dell'area ZTO A. Si richiama i parametri stereometrici cui art. 20 NTO. - Individuazione nell'ambito di proprietà classificato come nella zona "B speciale" di un previsione edificatoria a volumetria predeterminata di 450 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale nel rispetto dei criteri stereometrici da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.</p>						



Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
115	~ 64	225	3,50	-	-	-	-
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 7.875,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Individuazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 3 mapp. 2441 - di nuova sagoma in "sostituzione edilizia e/1" con altezza massima di 3,50 ml a ridosso dell'edificio principale in ampliamento volumetrico per 225 m <sup>3</sup> a destinazione residenziale; da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
116	935	+856	7,00	-	-	-	1.221
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 11.016,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 7 mapp. 594 e 97 parte (affidente alla proprietà confinante) - da zona agricola "E" a zona residenziale "B4" come completamento dell'ambito di edificazione consolidata residenziale sul lato est, ai sensi dell'art. 35 delle NT del PAT. I mappali 594 (superficie catastale 935 m <sup>2</sup> ) e 97 (superficie catastale 1.881m <sup>2</sup> ) saranno trasformati in zona residenziale B4 e assegnato un indice di edificabilità di 1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . Il volume complessivo dell'intervento sarà pari a 2.816 m <sup>3</sup> comprensivo del volume esistente pari a circa 1.960 m <sup>3</sup> mappale 97. Da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
117	~ 5	30	6,00	-	-	-	-
	<b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 1.050,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche. <b>Obblighi del comune (sintesi):</b>						



	Individuazione - nell'ambito catastalmente censito al fg.3 mapp.139 sub 12, 3 - di nuova sagoma in "sostituzione edilizia e/1" con altezza massima di 6,00 ml a ridosso dell'edificio principale per la realizzazione di un ascensore e relativo collegamento dell'UIU al primo piano. Ampliamento volumetrico di 30 m <sup>3</sup> residenziale da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 20 NTO.
--	---

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	7.249	7.249	-	-	-	-	-
118	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 32.192,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 53 mapp.79 e 57C - da zone "Fc aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo Sport" e "Fd aree per parcheggi pubblici" a "ZTO B4 residenziali di completamento" assegnando un indice di edificabilità di 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Il volume complessivo dell'intervento sarà pari a 7.249 m<sup>3</sup> (superficie 7.249 m<sup>2</sup>) a destinazione residenziale, da attuare con permesso di costruire convenzionato. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO. Contestuale cessione al patrimonio comunale delle aree catastalmente censite al fg.53 mapp. 311 e 57 parte (superficie 9.829 m<sup>2</sup>) da destinare a zona F.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	2.289	2.289	-	-	-	-	-
119	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 23.800,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 1 mapp. 738 - da ZTO BS speciale" a "ZTO B4 residenziale di completamento" e attribuzione di un indice di edificabilità fondiaria di 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> su una superficie di 2.289 m<sup>2</sup> da attuare con permesso di costruire convenzionato. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO. Contestuale cessione al patrimonio comunale delle aree catastalmente censite al fg.1 mapp. 67-104 e 124 (superficie 2.219 m<sup>2</sup>) da destinare a zona F.</p>						



Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
120	9.946	10.040	- 10,00 - 9,50	-	-	-	9.601
	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 110.411,50 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> - Riclassificazione per una superficie di 9.601 m<sup>2</sup> - nell'ambito catastalmente censito al fg. 4 mapp. 911 - da ZTO "E" a "C2 residenziale di espansione" e attribuzione di un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; individuazione di un ambito di espansione a destinazione residenziale soggetto a PUA per una superficie di 9.946 m<sup>2</sup> (fg. 4 mapp. 911, 913, 912 parte) con volume assegnato totale di 10.040 m<sup>3</sup>. Si richiama i parametri stereometrici cui art. 22 NTO. - Riclassificazione in "ZTO B2 residenziale di completamento" della lottizzazione denominata "I Morari", conclusa e collaudata e individuazione di un lotto libero di 1.986 m<sup>2</sup> con una volumetria assegnata di 2.850 m<sup>3</sup> sui mappali 940 e 912 parte da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
121	1.218	700	-	-	-	-	200
	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 9.405,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 44 mapp. 717 - da ZTO "E" a "ZTO C1.1 - ambiti di edificazione diffusa" e l'individuazione di una potenzialità edificatoria di 700 m<sup>3</sup> residenziale da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 23 NTO.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
122	1.526	+168	7,00	-	-	-	524
	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 5.544,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p>						



	<p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - dell'area catastalmente censita al fg.5 mapp. 1936 - da "zona agricola E" a "ZTO B4 residenziale di completamento" per una superficie di 1210 m<sup>2</sup>. Riclassificazione - dell'area catastalmente censita al fg.5 mappali 101, 1938 e 1939 - da "zona Bs speciale" a "zona B4 residenziale di completamento". L'indice di edificabilità della nuova zona B4 sarà pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Assegnazione di una capacità edificatoria aggiuntivo residenziale di +168 m<sup>3</sup> oltre a quella esistente di 1.042 m<sup>3</sup>; da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.</p>
--	--

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	32.094	32.094	10,00	-	-	-	32.094
123	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 738.162,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 5 mapp.li 1910-1907-1752-1905-1914-1913-1217 - da zona agricola "E" a "zona C2 di espansione" pari a 32.094 m<sup>2</sup> con attribuzione di un indice di edificabilità fondiaria pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (volume edificabile pari a 32.094 m<sup>3</sup>) da attuare con PUA. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 22 NTO. L'intervento dovrà prevedere l'attuazione e il riordino della viabilità interna attraverso il collegamento tra Via Milano e Via Zara in modo da creare un'alternativa viabilistica alla congestionata Via Zara ed individuare al centro del percorso opportuni spazi di aggregazione.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	2.228	800	7,00	-	-	-	-
124	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 13.338,00 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 17 mapp.143 - da zona "D2 - commerciale puntiforme da confermare" a "zona di edificazione diffusa C1.1", e assegnazione di una potenzialità edificatoria residenziale di 800 m<sup>3</sup> da attuare mediante PUA per la riconversione anche mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente a destinazione ricettiva. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 23 NTO.</p>						



Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	263	-	-	-	-	-	-
125	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a realizzare a proprie cure e spese a titolo di compensazione edilizia di un'area a parcheggio da vincolare in uso pubblico al Comune di Lonigo.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Si richiama i contenuti della DGC.146 del 15.09.2022. Credito edilizio n.1. Demolizione del fabbricato di proprietà ubicato in via Madonna n.100 - catastalmente censito al fg.31 mapp. 386 - realizzazione nell'area di sedime e su parte delle aree limitrofe (mapp. 467-481 parte), a propria cura e spese, di un area a standard "F" a parcheggio e cessione al Comune di Lonigo l'uso pubblico dello stesso (fg.31 mapp.li 386-467 e 481 parte) per una superficie di 263 m<sup>2</sup>.</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	1.176	418	8,50	-	-	-	-
126	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 2.544,48 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b> Cambio di destinazione d'uso da annesso rustico a residenziale del volume esistente - come da schedatura di non funzionalità al fondo dell'edificio esistente censito al fg. 14 mapp. 392 (elaborato P04D - scheda 14) attraverso la completa demolizione dell'edificio esistente (fabbricato e tettoia aperta su 3 lati) e ricostruzione all'interno del mapp. 392 fg. 14 da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri cui art. 37 NTO. Il volume di progetto è quello esistente pari a massimo 418 m<sup>3</sup> l'altezza massima del fronte e pari a 8,50 m.</p> <p>- Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato - in sede edilizia - alla corresponsione della quota perequativa in relazione al maggior volume schedato +144 mc (da precisare mediante rilievo).</p>						

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
	13.061	10.187,58	10,00	-	-	-	12.698
127	<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b> La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 154.126,44 quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p>						



<p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b></p> <p>1) la riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 7 mapp.li 587, 551 parte, 623 parte, e 588 parte da zona agricola "E" a "zona BS" per una superficie di circa a 4.950 m<sup>2</sup> priva di capacità edificatoria (volume esistente). Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.</p> <p>2) la riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 7 mapp.li 584-615-611-138-278-620-621-557-197-273-173-249 da zona agricola "E" a "zona C2 di espansione" per una superficie pari a 13.061 m<sup>2</sup> con attribuzione di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,78 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (volume edificabile pari a 10.187,58 m<sup>3</sup>) da attuare mediante PUA. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 22 NTO.</p> <p>L'intervento complessivo (1-2) prevede la cessione - oltre al versamento della quota perequativa - al Comune di Lonigo di una porzione di area per una superficie di circa 2.250 m<sup>2</sup> (fg. 7 mapp. 611 parte, 584, 623 parte, 551 parte, 557 parte) per la realizzazione di una nuova bretella stradale di collegamento tra Via Don Luigi De Boni e Via Belvedere con il fine di migliorare la viabilità di attraverso del centro abitato della frazione.</p>
--

Accordo n°	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	Altezza max del fronte m	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m <sup>2</sup>	Verde secondario m <sup>2</sup>	Consumo di suolo m <sup>2</sup>
128	1.600	1.600	7,00	-	-	-	1.600
<p><b>Obblighi parte privata (sintesi):</b></p> <p>La ditta proponente si impegna a versare nelle Casse Comunali la somma Euro 31.680,00 - da rideterminare a saldo in virtù del valore di indennizzo in fase di determinazione della servitù per una condotta fognaria pubblica e opere sussidiarie ricadenti nell'ambito catastalmente censito al fg. 17 mapp. 374 e 93, - quale corresponsione al Comune della quota parte del plusvalore stimato da intendersi formalmente come partecipazione della parte privata alla realizzazione di opere pubbliche.</p> <p>Sottoscrizione di atto notarile per la costituzione di servitù per condotta fognaria pubblica e opere sussidiarie (fg. 17 mapp. 374 e 93).</p> <p><b>Obblighi del comune (sintesi):</b></p> <p>Riclassificazione - nell'ambito catastalmente censito al fg. 17 mapp. 124 - in parte da ZTO "E" a "ZTO B4" per 1600 m<sup>2</sup> e in parte in "verde privato", individuazione di una potenzialità edificatoria di 1.600 m<sup>3</sup> residenziale da attuare con intervento edilizio diretto. Si richiamano i parametri stereometrici cui art. 21 NTO.</p>							