

**ELABORATO**  
**P.05**

**REGIONE VENETO**  
**PROVINCIA DI PADOVA**  
**COMUNE DI SOLESINO**

## **SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **Norme Tecniche Operative (N.T.O.)**

**(Testo comparato)**

**COMUNE DI SOLESINO**  
*Sindaco*  
*Elvy Bentani*

*Responsabile con funzioni di Vice Segretario Comunale*  
dott. Zanardo Massimo

*Responsabile Area 5 – Edilizia Privata, Urbanistica e*  
*Manutenzioni*  
arch. Daniele Perugini

**|MRMPlus|**

Dott. Pian. Michele Miotello  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Adastra Engineering Srl

DICEMBRE 2022

Adozione

DCC N.....DEL.....

Approvazione

DCC N.....DEL.....



## INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Articolo 1 Contenuto finalità del Piano degli Interventi.....	6
Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	6
Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 5 Verifiche delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi ....	9
Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi.....	9
Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....	9
Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio.....	12
Articolo 9 Termini urbanistici edilizi di uso corrente.....	12
Articolo 10 Tipi di categorie di intervento.....	22
Articolo 11 Piani urbanistici attuativi e loro contenuti.....	25
Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA.....	25
Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione.....	27
Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard.....	27
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....	33
CAPO 1 AREE NORMATIVE.....	33
Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi.....	33
Articolo 15bis Consumo di suolo.....	34
Articolo 15ter Riqualficazione urbanistica ed edilizia.....	34
CAPO 2 LA CITTA' E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI.....	36
Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato.....	36
Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie.....	39
Articolo 18 Il tessuto storico (T1).....	40
Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2).....	45
Articolo 20 Il tessuto consolidato di completamento (T3).....	47
Articolo 21 Il tessuto consolidato recente (T4).....	49
Articolo 22 Il tessuto diffuso (T5).....	51
Articolo 23 Il tessuto produttivo ordinato (T6).....	54
Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T7).....	57
Articolo 25 Il tessuto polifunzionale (T8).....	59
Articolo 26 Il tessuto polifunzionale per attività di raccolta, stoccaggio e rottamazione (T9).....	62
CAPO 3 IL TERRITORIO AGRICOLO.....	65
Articolo 27 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo.....	65
Articolo 28 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo.....	69
Articolo 29 Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2).....	70
Articolo 30 Le costruzioni nelle aree agricole.....	72
Articolo 31 Ambiti delle aziende agricole esistenti.....	78



Articolo 32 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo (ANF) .....	78
Articolo 33 Riqualificazione e valorizzazione del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua .....	80
Articolo 34 Aree boscate .....	82
Articolo 35 Norme particolari .....	82
CAPO 4 I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER I SERVIZI .....	85
Articolo 36 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni .....	85
Articolo 37 Le aree e gli edifici per l'istruzione ( F1) .....	86
Articolo 38 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2) .....	86
Articolo 39 Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3) .....	88
Articolo 40 Le aree per parcheggi pubblici (F4) .....	89
CAPO 5 LE INFRASTRUTTURE .....	91
Articolo 41 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi .....	91
Articolo 42 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la progettazione della viabilità e moderazione della circolazione .....	92
Articolo 43 Piste ciclopeditone e itinerari turistici / storico ambientali .....	93
Articolo 44 Impianti stradali per la distribuzione carburanti .....	94
TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE .....	97
CAPO 1 GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE .....	97
Articolo 45 Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete .....	97
Articolo 46 Guida agli interventi su immobili di valore monumentale , testimoniale e sulle Ville Venete ....	98
CAPO 2 SOSTENIBILITA' .....	100
Articolo 47 Sostenibilità energetica degli edifici .....	100
CAPO 3 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	101
Articolo 48 Attività produttive in zona impropria .....	101
TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE .....	105
CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	105
Articolo 49 Le schede norma .....	105
Articolo 50 Perequazione urbanistica .....	107
Articolo 51 Perequazione territoriale ed ambientale - PATI .....	117
Articolo 52 Credito edilizio e crediti edilizi da rinaturalizzazione <del>opere incongrue</del> .....	117
Articolo 52bis Opere incongrue .....	124
Articolo 53 Compensazione urbanistica .....	124
Articolo 54 Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	125
Articolo 55 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) .....	127
CAPO 2 VINCOLI E TUTELE .....	128
Articolo 56 Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 .....	128
Articolo 57 Pertinenze scoperte da tutelare ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004 .....	129
Articolo 58 Vincolo sismico .....	129
Articolo 59 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004 .....	130



Articolo 60 Vincolo paesaggistico e di destinazione agro silvo pastorale - usi civici .....	131
Articolo 61 Edifici e complessi di valore testimoniale .....	132
Articolo 62 Edifici di architettura del Novecento Veneto .....	132
Articolo 63 Centri storici.....	133
Articolo 64 Cimiteri / fasce di rispetto .....	134
Articolo 65 Reti tecnologiche principali, elettrodotti e metanodotti/fasce di rispetto .....	135
Articolo 66 Viabilità / fasce di rispetto.....	137
Articolo 67 Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche.....	139
Articolo 68 Ferrovia / fasce di rispetto .....	143
Articolo 69 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	144
Articolo 70 Allevamenti zootecnici intensivi /fasce di rispetto.....	146
Articolo 71 Depuratori – fasce di rispetto .....	148
Articolo 72 Ex cava – Pesca sportiva.....	149
Articolo 73 Coni visuali.....	149
Articolo 74 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica) .....	150
Articolo 75 Barriere infrastrutturali.....	153
Articolo 76 Barriere naturali .....	154
Articolo 77 Coni visuali e varchi ambientali.....	155
Articolo 78 Inquinamento luminoso e acustico.....	156
CAPO 3 INVARIANTI E FRAGILITA' .....	158
Articolo 79 Invarianti di natura geologica.....	158
Articolo 80 Invarianti di natura paesaggistica .....	158
Articolo 81 Invarianti di natura storico - culturale .....	159
Articolo 82 Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto.....	159
Articolo 83 Aree ad elevata utilizzazione agricola.....	160
Articolo 84 Corso d'acqua in condizioni tra inquinato e molto inquinato.....	160
Articolo 85 Compatibilità geologica .....	161
Articolo 86 Aree esondabili o a ristagno idrico e aree di pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimenti al PAI .....	164
Articolo 86 Aree di pericolosità e rischio idraulico in riferimento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) .....	166
CAPO 4 COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	168
Articolo 87 Misure di salvaguardia idraulica .....	168
TITOLO V – VARIANTI VERDI .....	174
Articolo 88 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015 .....	174
TITOLO VI – NORME TRANSITORIE .....	176
Articolo 89 Norme di salvaguardia .....	176
Articolo 90 Disposizioni transitorie .....	176
Articolo 91 Inammissibilità di deroghe .....	176
APPENDICE .....	178



Comune di Solesino | **Secondo Piano degli Interventi**  
**Elaborato P05: Norme Tecniche Operative (NTO)**

ALLEGATO A : bozza convenzione attività produttive in zona impropria – art.48 .....	178
ALLEGATO B: bozza convenzione per l’attuazione della perequazione urbanistica – art.50 .....	183
ALLEGATO C: bozza convenzione per l’attuazione del Credito Edilizio – art.52 .....	186
ALLEGATO D: bozza convenzione per Accordi pubblico-privato – art.54 .....	188



Comune di Solesino | **Secondo Piano degli Interventi**  
**Elaborato P05: Norme Tecniche Operative (NTO)**



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 Contenuto finalità del Piano degli Interventi

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

### Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati di analisi e progetto **del Primo Piano degli Interventi** sono:
  - Tavola A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti e degli allevamenti (scala 1:5.000);
  - Tavola A-02: Carta delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo (scala 1:5.000);
  - Tavola A-03: Carta degli elementi fisici del paesaggio agrario (scala 1:5.000);
  - Tavola A-04: Carta dell'integrità del territorio (scala 1:5.000);
  - Tavola A-05: Carta dei sottoservizi (scala 1:20.000);
  - Tavola P-01: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000);
  - Tavola P-02: Invarianti e Fragilità (scala 1:5.000);
  - Tavola P-03: Disciplina del suolo (scala 1:5.000);
  - Tavola P-03 A: Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate (scala 1:5.000);
  - Tavola P-04: Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000);
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR. 11/2004, è inoltre dotato di:
  - Elaborato P-05: Apparato normativo operativo composto da:
    - norme tecniche operative, NTO;
    - allegato A “schede norma - i progetti sulle aree di trasformazione della città”;
    - allegato B “prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;
    - allegato C “schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)”;
    - allegato D “Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo”;



- allegato E “aggiornamento schedatura delle attività produttive fuori zona” redatte ai sensi dell’art.10 del PAT;
- allegato F “estratti di variante delle tavole di progetto per le zone A e limitrofe - Centro storico del PRG previgente”;
- Elaborato P-06: Relazione programmatica;
- Elaborato P-07: Verifica del dimensionamento;
- Elaborato P-08: Monitoraggio SAU;
- Elaborato P-09: Registro dei crediti edilizi;
- Elaborato P-10: Bancadati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
- Elaborato P-11: Valutazione di compatibilità idraulica;
- Elaborato P-12: Relazione Agronomica;
- Elaborato P-13: Monitoraggio ambientale;
- Elaborato P-14: Verifica di assoggettabilità a VAS.

3. Il PI annovera e conferma tutte le catalogazioni di dettaglio e/o definite con schede puntuali per le parti non in contrasto con il PAT approvato, ovvero:

- a) tavole di progetto per le zone A e limitrofe “centro storico”, scala 1:1000 / 1:500 (redatte ai sensi della LR. 80/80 del previgente PRG);
- b) schedature delle attività produttive fuori zona (schede redatte ai sensi dell’art.30 LR. 61/85 e LR. 11/87 del previgente P.R.G. ) non oggetto di variante come definito nell’allegato F delle NTO.

4. Il Secondo P.I. è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici

- Tavola P-01 “Vincoli e Tutele” (scala 1:5.000) - INVARIATO
- Tavola P-02 “Invarianti e Fragilità” (scala 1:5.000) - INVARIATO
- Tavola P-03 “Disciplina del suolo” (scala 1:5.000)
- Tavola P-04 “Disciplina del suolo - zone significative” (scala 1:2.000)
- Elaborato P-04.1 “Estratti disciplina del suolo-Zone significative (scala 1:2.000) limitatamente agli ambiti di variante (elaborato specifico in fase di adozione)

#### Elaborati descrittivi e normativi

- Elaborato P-05 “Norme Tecniche Operative (N.T.O.)”
- Elaborato P-05A “Repertorio Normativo”
- Elaborato P-05B “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;
- Elaborato P-05C “Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)” - INVARIATO
- Elaborato P-05D “Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo”
- Elaborato P-05E “Aggiornamento schedatura delle attività produttive fuori zona” redatte ai sensi dell’art.10 del PAT - INVARIATO
- Elaborato P-05F “Estratti di variante delle tavole di progetto per le zone A e limitrofe - Centro





storico del PRG previgente”

- Elaborato P-05G “Repertorio accordi pubblico privato (art. 6, L.R. 11/2004)
- Elaborato P-06: Relazione programmatica
- Elaborato P-07: Verifica del dimensionamento
- Elaborato P-08: Registro fondiario del consumo di suolo
- Elaborato P-09: Registro elettronico dei crediti edilizi (con allegati)

#### Elaborati valutativi

- Elaborato V01 “Rapporto Preliminare Ambientale - Verifica di non assoggettabilità alla VAS”
- Elaborato V02 “Dichiarazione di non necessità della V.INC.A. (allegato “E” alla D.G.R.V. 1400/2017)”
- Elaborato V03 “Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)”

#### Elaborati informatici

- “Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C.” – DVD

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

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

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

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



relativi allegati gli:

- a) interventi urbanistici ed edilizi che comportino carico insediativo aggiuntivo fino a 2.000 m<sup>3</sup> (V) nel tessuto residenziale e compatibile o fino a 3.000 m<sup>2</sup> (SC) nel tessuto per attività economiche si attuano con interventi diretti IED se non diversamente stabilito dalle presenti norme;
  - b) interventi urbanistici ed edilizi, esclusi gli interventi attuati per servizi a standard (F), che comportino carico insediativo aggiuntivo superiore a 2.000 m<sup>3</sup> (V) nel tessuto residenziale e compatibile o superiore a 3.000 m<sup>2</sup> (SC) nel tessuto per attività economiche o comunque riguardanti superfici di zona superiori a 5.000 m<sup>2</sup> si attuano con interventi indiretti PUA se non diversamente stabilito dalle presenti norme.
5. Il PI individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del piano, i più significativi interventi di trasformazione del territorio; tali aree sono definite dal PI come “schede norma” cui al successivo art.49.
  6. Il PI individua gli accordi pubblico-privati e sintetizza i contenuti attraverso specifiche schede norma.

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

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

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

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

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

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua



pubblicazione nell'Albo pretorio on line del Comune di Breda di Piave. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.

2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere,
  3. Secondo quanto previsto dell'articolo 18, c. 7 della LR. 11/2004, così come modificato dall'art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.
  4. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 7 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004 e s.m.i.
  5. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero alle trasformazioni d'uso degli edifici non più funzionali disciplinati dalle schede tecniche puntuali previste dal presente P.I. dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.
  6. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
- ~~1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.~~
  - ~~2. Il PI perde la sua efficacia dopo 5 anni la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune. 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 co.3, 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.~~
  - ~~3. 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.~~
  - ~~4. I PUA adottati e approvati ai sensi dell'art. 20 LR. 11/2004, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PAT, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia,~~



purché acquisiti nel PI.

- ~~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. Secondo quanto previsto al co.7 dell'articolo 18 della LR. 11/2004, dopo cinque anni dalla data di approvazione del PI, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica.~~
  - ~~7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generalistabiliti 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

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

## Articolo 9 Termini urbanistici edilizi di uso corrente

1. Si rinvia a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale, parte prima.

Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del PI:

- a) ~~Superficie territoriale (St):~~ è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PI, misurata in proiezione orizzontale e con destinazione omogenea di tessuto, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) ~~Superficie fondiaria (Sf):~~ è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, con destinazione omogenea di tessuto e suscettibile di edificazione, misurata in proiezione orizzontale al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste e di quelle pubbliche o di uso pubblico;
- c) ~~Superficie fondiaria vincolata (Sfv):~~ E' la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di fabbricazione, definito dallo strumento urbanistico. Ogni volume edilizio, esistente o di progetto, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del previgente PRG, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sull'area su cui insiste il fabbricato medesimo e a quelle contigue della medesima proprietà, fino a raggiungere il valore degli indici riportati nelle NTO; dovrà essere continua alla/e costruzione/i e non frazionata, non sono ammessi trasferimenti di indici di edificabilità da aree non formanti unica figura geometrica con il lotto individuato. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
- d) ~~Superficie coperta (Sc):~~ è la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto, sono esclusi dal computo:
  1. balconi, sporti, logge e cornicioni con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1,50 e le scale aperte;
  2. le parti completamente interrato;



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

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

- ~~- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose relativi ad attività comprese nell'elenco delle attività insalubri, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.~~
- ~~e) **Superficie lorda di pavimento (Slp):** È costituita dalla somma della superficie di tutti i piani dell'edificio, misurata entro il profilo esterno delle pareti e viene espressa in metri quadrati (m<sup>2</sup>). Sono compresi piani interrati, soppalchi, logge, portici privati e altre superfici coperte; sono esclusi i portici di uso pubblico, le parti non coperte.~~
  - ~~f) **Lotto minimo d'intervento (Lmi):** è la superficie fondiaria minima, richiesta dalle NTO, per la realizzazione di un intervento edilizio diretto, all'interno di un determinato tessuto.~~
  - ~~g) **Superficie utile abitabile (Su):** è quella definita dal DM. 10/5/1977.~~
  - ~~h) **Sagoma dell'edificio (Se):** è la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti.~~
  - ~~i) **Altezza dei vani (Hv):** i vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse. Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte la~~



~~larghezza della singola trave, o all'intradosso delle travi del solaio nel caso di distanza inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati, l'altezza del vano è la media delle altezze. Nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza del vano è misurata dal pavimento all'intradosso della catena. Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza media è data dal rapporto tra volume del vano e la sua superficie.~~

~~j) **Altezza dell'edificio (H):** è la differenza tra la quota del terreno, come sotto definita, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; con l'esclusione dell'altezza dei locali tecnici e dei locali praticabili. Metodi di misurazione della quota del terreno:~~

~~- su terreno orizzontale, la quota di riferimento è quella media naturale del terreno, ante trasformazione edilizia, o quella del marciapiede stradale all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo;~~

~~- su terreno inclinato la quota di riferimento è la media delle quote naturali del terreno interessato dall'edificio, ante trasformazione edilizia.~~

~~Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante.~~

~~k) **Volume delle costruzioni (V):** è il volume del solido emergente dalla quota del terreno, dato dal prodotto della Superficie coperta (SC) per l'altezza (H), come sopra definite, sono esclusi:~~

~~1. i sottotetti praticabili;~~

~~2. parti di locali al di sotto della quota del terreno, utilizzata come riferimento per il calcolo dell'altezza (H);~~

~~3. volumi costruiti dalla quota del terreno (utilizzata come riferimento per il calcolo dell'altezza - H) al piano di calpestio del livello fuori terra degli edifici, per una altezza massima di cm. 50 misurati dalla quota del terreno stesso; quanto sopra anche in presenza di piani interrati;~~

~~4. il volume lordo derivante dalla proiezione a terra della scala interna/ascensore (inteso i soli elementi che consente il cambio di quota), compresa la superficie dei pianerottoli di sbarco, limitata allo spazio antistante necessario all'arrivo del servo scala fino a m.1,50 (specifiche tecniche DM. 239/89);~~

~~5. le logge rientranti dalla sagoma dell'edificio con profondità non superiore a m.1,50; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;~~

~~6. gli aggetti liberi senza sovrastanti corpi chiusi fino a m.1,50, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;~~

~~7. i porticati di uso pubblico;~~

~~8. i porticati al piano terra di case unifamiliari o plurifamiliari in edifici singoli o associati a schiera esclusivamente nei tessuti residenziali e agricoli, purché derivanti da progettazione unitaria, con una dimensione massima di 1/4 (un quarto) della superficie coperta dell'edificio cui sono inglobati (calcolata senza considerare la superficie lorda del portico~~



~~oggetto di scomputo del volume); dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;~~

~~9. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, le scale esterne aperte e non coperte e le scale di sicurezza;~~

~~10. i garages (ai sensi dell'art. 9 L.122/89) fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup> per unità abitativa con altezza massima di m.2,40, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;~~

~~11. le lavanderie, esclusivamente al piano terra, fino ad un massimo di 4 m<sup>2</sup> per unità abitativa con altezza massima di m.2,40, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;~~

~~12. i locali per centrale termica, esclusivamente al piano terra, fino ad un massimo di 4 m<sup>2</sup> per unità abitativa con altezza massima di m.2,40, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente.~~

~~l) **Volumi tecnici (Vt):** Ai fini del calcolo dei volumi (V), sono considerati volumi tecnici sono quelli definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n.2474 del 31/01/1973 e si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili. Rientrano tra i volumi tecnici i vespai, le canalizzazioni, gli extra corsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici, le centrali termiche, i locali contatori. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico. Non possono essere considerati volumi tecnici: i sottotetti, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili ecc. I volumi tecnici dovranno rispettare le altezze massime e le distanze previste dalle norme del tessuto su cui ricadono, salvo quanto previsto al successivo punto "Distacchi e distanze particolari".~~

~~m) **Volume interrato isolato (Vii):** è il volume di un corpo di fabbrica che è realizzato al di sotto della quota del terreno (utilizzata come riferimento per il calcolo dell'altezza - H), contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso. L'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati deve avvenire in armonia con l'ambiente circostante. L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno. L'estradosso del solaio del piano interrato non deve emergere dal terreno.~~

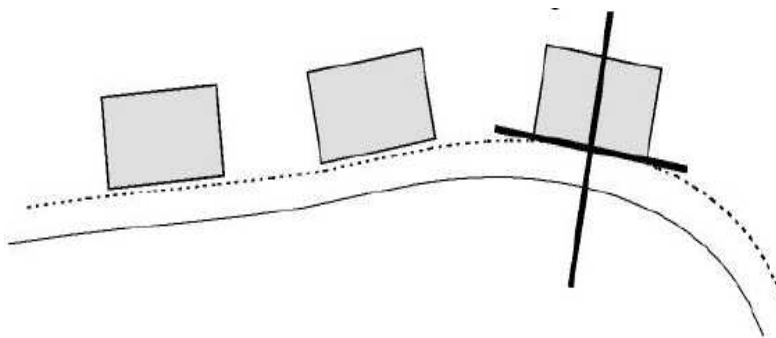
~~n) **Indice di edificabilità territoriale (It):** esprime un rapporto, in m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>, tra il volume (V) massimo realizzabile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento (St) avente la medesima classificazione di zona cui l'indice è riferito. Tale indice si applica in casi di PUA.~~

~~e) **Indice di edificabilità fondiaria (If):** esprime un rapporto, in m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>, fra il volume (V) massimo costruibile e la superficie fondiaria (SF) del lotto ad esso corrispondente. Tale indice si applica in caso di IED.~~





- p) ~~Rapporto di copertura territoriale (RCT):~~ è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta (SC) degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento (ST).
- q) ~~Rapporto di copertura fondiario (RCF):~~ è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta (SC) del fabbricato e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile ad esso corrispondente.
- r) ~~Allineamento (A):~~ è il fronte di edificazione, eventualmente prescritto (dalle NTO o dagli elaborati grafici del PI, dalle norme o dalle previsioni planivolumetriche di un PUA), su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa. L'allineamento è dato da almeno due edifici esistenti ubicati nel medesimo tessuto omogeneo.



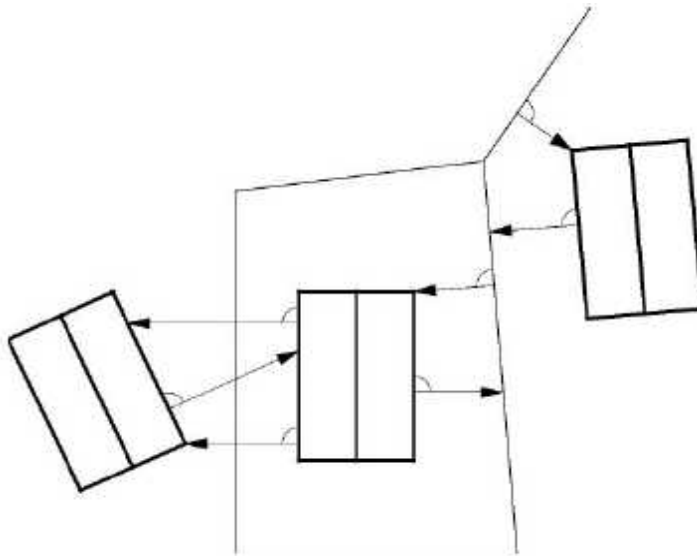
- s) ~~Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica (DF):~~ è la distanza minima tra gli edifici o tra corpi di fabbrica, anche in sopraelevazione, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte (Sc) intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante. La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo. In presenza di portici aperti, la parete alla quale fare riferimento è quella interna al portico (un portico aperto non costituisce parete). In presenza di pareti entrambe prive di finestratura, la distanza minima è stabilita in:
- se le pareti sono antistanti m. 5,00;
  - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m. 3.
- Le distanze tra fabbricati vanno osservate tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00.
- E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo atto di assenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con eventuali edifici di interesse storico-architettonico-ambientale circostanti.
- t) ~~Distanza dai confini di proprietà (DC):~~ è la distanza minima, misurata in direzione perpendicolare, tra la superficie coperta dell'edificio (Sc) ed i confini di proprietà; fatti salvi i maggiori spessori,



~~finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici. La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.~~

~~Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo vincolo di inedificabilità fino alla distanza di m.10 sottoscritto tra i proprietari confinanti, fatto comunque salvo il distacco minimo tra fabbricati. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.~~

Sono ammesse le edificazioni a confine previo assenso del confinante.



Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti, ricadenti su fondi di proprietà interessati da più tessuti con diversa normativa urbanistica stabilita dal PI, il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite del tessuto, quando tale limite non sia confine tra proprietà diverse o con tessuti per servizi e attrezzature (Titolo II, capo4).

- u) ~~Distanza dalle strade (DS):~~ è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio (Sc) ed il confine stradale; la stessa deve essere osservata sia radialmente da ogni punto della superficie coperta dell'edificio (Sc), che in direzione perpendicolare dal confine stradale come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (DLgs. 285/1992 e successive modificazioni), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali). Si computano anche le parti di edificio quali terrazze, scale aperte, le costruzioni interrato, corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a superficie coperta e/o volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono invece computabili le sporgenze



~~esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili. Nel caso di edificio costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza. La distanza da rispettare è stabilita dalle NTO del PI; in mancanza si applicano quelle minime prescritte da normative nazionali o regionali.~~

~~v) **Distacchi e distanze particolari:** la disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze (DF-DC-DS) prevista dalle presenti NTO non si applica:~~

- ~~1. a tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti di non computabilità stabiliti dalle normative nazionali e/o regionali;~~
- ~~2. ai manufatti della rete dei servizi, per impianti tecnologici di modesta entità quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;~~
- ~~3. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;~~
- ~~4. ai manufatti completamente interrati con l'esclusione della distanza dalle strade, nel rispetto del Codice Civile;~~
- ~~5. ai muri di cinta sino ai m.3 di altezza, fermo restando l'osservanza della distanza stabilita dal Codice della Strada ed alle rampe di accesso ai locali interrati;~~
- ~~6. ai volumi tecnici si applica l'art.873 del codice civile;~~
- ~~7. alle strutture di sostegno di pergolati, gazebo e bersò, nei limiti di cui al presente articolo, alle tende parasole non fisse e prive di sostegno verticale;~~
- ~~8. ai ricoveri attrezzi nella misura di uno per ogni edificio residenziale, del quale costituiscono pertinenza, definiti come elementi di arredo da giardino e non utilizzabili per usi accessori, posizionati nel rispetto delle distanze dalla strada, ad almeno m. 1,50 dal confine di proprietà e a minimo m. 3,00 da fabbricati.~~

~~w) **Numero di Piani (Np):** è il numero totale dei piani fuori terra, o porzioni di essi, abitabili o agibili, compresi quelli praticabili formati da soffitte e da spazi sottotetto.~~

~~x) **Piano fuori terra (Pft):** si intende il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella della quota del terreno come sopra definita. I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formano con esso inscindibile unità abitativa.~~

~~y) **Piano interrato (Pi):** si intende una superficie di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella della quota del terreno come sopra definita.~~

~~z) **Piano sottotetto (Ps):** si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio. Sono inoltre considerati fuori terra i piani o~~



porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a 0,50 m. rispetto alla quota del terreno circostante.

aa) **Locali abitabili (Lab):** sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile e che hanno i requisiti minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti. A titolo esemplificativo si indicano:

1. i locali di soggiorno, il pranzo, la cucina, le camere, le taverne, perle abitazioni;
2. le stanze di lavoro e di attesa, gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.

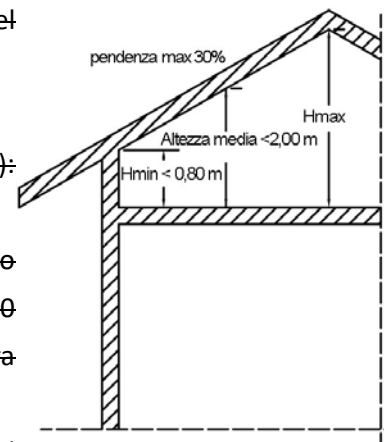
Possono coesistere indicazioni miste tra il punto 1 e 2.

bb) **Locali accessori (Lac):** sono gli spazi complementari, sussidiari, di servizio e di transito di un manufatto edilizio, implicanti solo la presenza saltuaria di persone quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, ingressi, corridoi, guardaroba, e disimpegni;
- archivi, magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati;
- ecc.

cc) **Locali praticabili (Lp):** sono costituiti dai locali posti nei sottotetti, con copertura inclinata, aventi le seguenti dimensioni:

- H max è calcolata all'intradosso del colmo di copertura del fabbricato;
- H<sub>v</sub> media non superiore a m. 2,00;
- pendenza massima del solaio di copertura (minimo 2 falde): 30%;
- altezza minima lungo almeno i 2 lati principali del perimetro del fabbricato (H minima) non superiore a m. 0,80 all'intradosso (misurati sul prolungamento della muratura portante perimetrale);
- superficie illuminante non superiore a 1/25 di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m<sup>2</sup> per ogni apertura.
- sono esclusi gli abbaini e i poggioli.



dd) **locali agibili (Lag):** Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, ecc.

ee) **Sottotetti (Stt):** è il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza; tale volume deve appartenere ad immobili esistenti alla data del 31.12.1998;

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla LR. 12/1999.

Sono esclusi da tale facoltà gli edifici di tipologia dichiarata di valore architettonico



ambientale, fatto salvo quanto eventualmente individuato con specifica "Schede norma".

~~Gli interventi di cui al presente articolo, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia e comportano corresponsione di un contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione di cui all'art. 5 e 6 della L. 10/77, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo i valori tabellari comunali vigenti. Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di spazi per parcheggi ai sensi della L. 122/89, nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione.~~

~~ff) **Aree a parcheggio:** si intendono gli spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli; l'area destinata alla sosta non potrà essere inferiore al 50% di quella complessiva del parcheggio. Tali spazi possono essere di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando sono di proprietà pubblica e destinati a tale uso ovvero quando sono richiesti quale requisito indispensabile per la realizzazione urbanistica edilizia di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per i servizi ed il tempo libero, anche fuori dall'ambito di piani urbanistici attuativi.~~

~~gg) **Scale esterne e di sicurezza:** Sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al volume dell'edificio. Sono ammesse scale esterne:~~

- ~~— qualora imposte da norme di sicurezza e potranno essere coperte o chiuse senza costituire volume urbanistico;~~
- ~~— nelle tipologie edilizie a ballatoio;~~
- ~~— negli edifici esistenti, qualora si adeguino alla tipologia di riferimento a ballatoio o allo schema d'uso ricorrente nel territorio.~~

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

~~Per i nuovi edifici le scale a servizio di più di un appartamento dovranno avere larghezza minima non inferiore a m. 1.20; le scale in edifici unifamiliari dovranno avere larghezza minima di m. 1.00 con esclusione delle scale di accesso interno a scantinati o locali di servizio (per i quali il minimo è cm 80).~~

~~Nel caso di ristrutturazione o restauri, in cui il vano scala venga ricavato o fatto nuovo, la larghezza minima è di m. 1.00, mentre saranno ammesse larghezze minori nel caso di restauri che mantengono la scala esistente.~~

~~Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.~~

~~hh) **Porticati:** È lo spazio coperto, sostenuto da pilastri, posto al piano terra degli edifici e non~~



chiuso su almeno due lati.

La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

- ii) ~~Bersò, pompeiane e pergolati:~~ Struttura avente natura ornamentale, pertinenziale agli edifici residenziali, senza copertura semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso un'intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui estremità sono fissate traversine in legno o in ferro, fra le quali tendono fili di ferro atti a sostenere i tralci.



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

- jj) ~~Gazebo da giardino:~~ strutture leggere in legno o metallo, pertinenziale agli edifici residenziali, strutture isolate contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi, impermeabili e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto.



- kk) ~~Pertinenza non autonomamente utilizzabile:~~ piccolo manufatto destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo, preordinata ad un'oggettiva esigenza di un edificio principale, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.
- ll) ~~Superfetazione:~~ costruzione in genere di epoca recente, a carattere precario o consolidato, aggiunta od indipendente rispetto all'edificio principale, che non risulta integrata compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne costituisca fattore di degrado, tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.
- mm) ~~Superficie di vendita (Sv):~~ è l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi,



~~scaffalature simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi. Viene espressa in metri quadrati (m<sup>2</sup>).~~

~~nn) **Centro Urbano:** si intende una porzione di centro abitato, individuato ai sensi del DLgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.~~

## **Articolo 10 Tipi di categorie di intervento**

1. 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 (gradi di protezione per gli edifici in centro storico, gradi di tutela per edifici in tessuto agricolo, art. 9 co. 2 del DPR. 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).
2. Il PI individua negli elaborati "Disciplina del Suolo" gli edifici di valore storico testimoniale presenti nei tessuti agricoli, il cui recupero e la cui salvaguardia sono rilevanti per la tutela dei caratteri del paesaggio agrario e individua le modalità d'intervento attraverso l'attribuzione di specifici "gradi di tutela" evidenziati con i numeri "1,2,3,4" secondo le modalità di seguito specificate:
  - a) Grado 1 - Restauro scientifico: gli interventi di restauro scientifico, riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili permettendo la conservazione e valorizzazione dei caratteri e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:
    1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate cioè:
      - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
      - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
      - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate e demolite;
      - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale;
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostrini.
    2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:



- murature portanti;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfettativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
4. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
5. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
6. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte.

b) Grado 2 - Risanamento: gli interventi di risanamento, 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. Il tipo di intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
2. il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
3. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfettativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
4. le modificazioni, per mutate esigenze funzionali e d'uso, dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.
5. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
6. la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali





irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

7. l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
  8. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
  9. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte.
- c) Grado 3 - Ristrutturazione edilizia di "tipo A": gli interventi di ristrutturazione edilizia di "tipo A", guardano le unità edilizie di modesto valore storico e/o architettonico. Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:
1. interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
  2. interventi di eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
  3. interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
  4. per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
  5. la ricostruzione di parti demolite purché:
    - le preesistenti demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
    - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architetto/ambientale del fabbricato;
    - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
    - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.
- d) Grado 4 - Ristrutturazione edilizia di "tipo B": edifici di valore documentale (edilizia minore), si applicano agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A cui precedente punto d), sono consentiti:



1. ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
2. modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
3. Per gli edifici individuati nelle tavole di progetto per le zone A e limitrofe "centro storico", scala 1:1000 / 1:500 (redatte ai sensi della LR. 80/80 del previgente PRG) il PI attribuisce specifici gradi cui al successivo art.18.
4. Per gli edifici con grado di tutela sono sempre ammessi gli interventi cui art.3 co. a) b) del DPR. 380/2001; gli interventi ammessi per i gradi di tutela superiori sono sempre ammessi per i gradi di tutela inferiori, non è invece ammesso l'inverso. Valgono le indicazioni cui alla guida agli interventi sugli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete declinata ai successivi artt.45 e 46 delle presenti NTO.

#### **Articolo 11 Piani urbanistici attuativi e loro contenuti**

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

#### **Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA**

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



- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- il numero massimo dei piani;
- altri parametri definiti dal PI.

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

Ai sensi dell'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 dei volumi;
- per l'affinamento delle proprietà;
- per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

3. Sono indicati in grafia del PI 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, si applicano le norme dello stesso.
4. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
6. Sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le varianti e gli interventi (PUA, accordi di programma, accordi pubblico privato, ecc) specificati dalla normativa vigente (DGR n. 1646/2012 e smi).



### **Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione**

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

### **Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard**

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva e direzionale;
  - d) commerciale;
  - e) rurale;
  - f) servizi.

~~Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.~~ La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per i singoli tessuti, comprende le seguenti attività complementari:

- negozi, ristoranti, bar in attività commerciali di vicinato;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- attività produttive nei limiti previsti dall'art. 41 del vigente PTRC e rapporto di copertura fondiario max del 50%, limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, e non siano dannose all'igiene e al decoro di tessuto (previo parere USL);
- autorimesse pubbliche e private;
- affittacamere, locande.;



- uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
  - sale da esposizione e convegni, ecc.;
  - attrezzature ed impianti pertinenti i tessuti residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - le attrezzature pubbliche compatibili (ad eccezione degli edifici di culto).
2. Le destinazioni d'uso:
- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 ecomprendente le seguenti attività:
- al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmenteacquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato **di servizio (parrucchiere, estetiste, ecc.)** e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi per mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti. **Tali attività potranno essere indifferentemente insediate in immobili con destinazione d'uso artigianale o commerciale, purché sia garantito il reperimento degli standard minimi come da commi seguenti.**
  - all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmenteacquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali ea grandi consumatori.
- b) direzionale comprendente le seguenti attività:
- professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
  - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
  - ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:
- a) il conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
- b) il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:



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

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

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

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012)</b>		
<b>Tessuto storico T1</b>		
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>	
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci - per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere inferiore a 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp	
(251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): - alimentare e misto	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp	
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp	



Per il calcolo degli standard per destinazioni commerciali, sono esclusi i depositi, i magazzini commerciali all'ingrosso e le superfici di attività di ambulante; questi sono equiparati alle attività produttive.

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012)</b>	
<b>Tutti i tessuti ad esclusione del tessuto storico T1</b>	
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	0,40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ):	
- alimentare e misto	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della SIp
Grandi strutture di vendita (Sv < 2500 m <sup>2</sup> ):	
- alimentare e misto	1,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della SIp ***
***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.	
Per il calcolo degli standard per destinazioni commerciali, sono esclusi i depositi, i magazzini commerciali all'ingrosso e le superfici di attività di ambulante; questi sono equiparati alle attività produttive.	

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI TURISTICHE</b>	
<b>articolo 31 comma 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup></b>
<i>Ripartiti:</i>	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	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>
<i>Ripartiti:</i>	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%

4. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio ~~privati all'interno della superficie~~



fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

a) Residenza:

- 1 m<sup>2</sup> /10 m<sup>3</sup> di volume (V) da edificare, **secondo quanto disposto dall'art. 61 del Regolamento Edilizio Comunale**; in ogni caso per ogni nuovo alloggio è prescritto la dotazione di un posto auto coperto di 18 m<sup>2</sup> (con larghezza minima di m 3,00 il responsabile dell' UTC può applicare deroghe in caso di particolari interventi) all'interno dell'edificio ed almeno uno scoperto di 12.50 m<sup>2</sup> (larghezza minima m. 2,00) sull'area pertinenziale. Ove non sia possibile il posto auto esterno, è consentita la realizzazione di due posti auto all'interno dell'edificio a cui dimensione non dovrà essere inferiore alla somma delle due superfici sopra citate. L'area di accesso deve avvenire all'interno del lotto. Per i fabbricati esistenti in zona tessuto storico "T1", soggetti o meno a Piano di Recupero, privi di esclusiva area esterna di pertinenza e/o dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto all'interno dell'edificio, è consentita la monetizzazione.

b) Produttivo:

- 10% della nuova superficie lorda.

5. Lo standard primario:

a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento **secondo quanto disposto dall'art. 61 del Regolamento Edilizio Comunale** (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;

b) sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA.

Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m<sup>2</sup>.

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

a) soggetti a PUA;

b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR.11/2004;

c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;

7. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:

a) negli interventi edilizi diretti (IED);

b) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili salvo siano prescritti nelle schede norma;

c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;

d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le





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

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

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

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

8. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.

~~9. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici come previsto al precedente co.4 a), a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.~~

10. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha mantenuto lo standard per abitante teorico di 220 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola P-07 "verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i qualisono realizzati.



## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### CAPO 1 AREE NORMATIVE

#### Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi

1. I sistemi insediativi previsti dal PAT sono suddivisi sottosistemi e tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. I tessuti sono state definite in funzione di un'organizzazione urbanistica, edilizia ed ambientale la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati la presenza di elementi ambientali e sistemazioni agricole ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
2. I sottosistemi e tessuti urbani definiti dal PI sono:
  - a) **La città ed il sistema degli insediamenti**
    - il tessuto storico (T1);
    - il tessuto consolidato (T2);
    - il tessuto consolidato di completamento (T3);
    - il tessuto consolidato recente (T4);
    - il tessuto diffuso (T5);
    - il tessuto produttivo ordinato (T6);
    - il tessuto produttivo non ordinato (T7);
    - il tessuto polifunzionale (T8);
    - tessuto produttivo per attività di raccolta, stoccaggio e rottamazione (T9);
    - verde privato (VP);
  - b) **Il territorio agricolo e naturale**
    - tessuto agricolo periurbano (A1);
    - tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2);
  - c) **I parchi, i servizi e le attrezzature**
    - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
    - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2);
    - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3);
    - le aree per i parcheggi pubblici (F4);
  - d) **Le infrastrutture**
    - viabilità di progetto (la rete ciclo-pedonale e le infrastrutture);
    - Infrastruttura strategica.
3. In questa fase di transizione dalla pianificazione per zone territoriali omogenee monofunzionali alla



pianificazione per tessuti urbani, di cui all'articolo 50 co.1 lettera b) della LR.11/2004, è necessario poter riconoscere per "sovrapposizione" come le nuove destinazioni modificheranno e/o confermeranno le precedenti. Ad ogni tessuto è associato la classificazione di origine, così come definita dal DM. 1444/68, al fine di determinare la natura giuridica (certificato di destinazione urbanistica) in riferimento alla normativa nazionale.

#### **Articolo 15bis Consumo di suolo**

1. Lo strumento urbanistico comunale – Piano degli Interventi - determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 e secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo disposta dalla suddetta deliberazione è pari a 5,02 Ha.
2. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.
3. Con le finalità della L.R. 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla D.G.R.V. 668/2018 si istituisce il Registro Fondiario del consumo di suolo quale elaborato del Piano degli Interventi necessario ai fini del monitoraggio del consumo di suolo.

#### **Articolo 15ter Riqualificazione urbanistica ed edilizia**

1. Il Piano degli Interventi, in coerenza con gli "Ambiti di riqualificazione e riconversione" definiti nel P.A.T., individua le aree di "Riqualificazione urbanistica ed ambientale" interessate da complessi di attività di servizio e/o produttive esistenti e/o degradate (a seguito d'uso originario) o che hanno perso la loro valenza territoriale, se inserite all'interno di ambito residenziale.
2. Il P.I. provvede alla redazione di specifiche schede normative per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi con lo strumento del credito edilizio e del credito edilizio da rinaturalizzazione cui alle presenti norme.
3. Gli interventi disciplinati nelle schede norma di cui al precedente comma sono subordinati all'approvazione di un PUA o di un programma complesso in conformità con contenuti puntuali, parametri e indici posti dalle schede d'intervento. In particolare l'attivazione dovrà essere preventivamente assoggettata alla verifica di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006.
4. In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dismessi, siti pericolosi, ecc.), ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti secondo la disciplina statale e regionale vigente.
5. Dovranno essere ordinate con apposita viabilità, affinché si possano eliminare il più possibile accessi diretti dalla S.S. Adriatica.



6. Si dovranno recuperare aree per servizi, anche all'interno delle medesime aree, con particolare riguardo ai parcheggi.
7. Il P.I. potrà modificare gli "Ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nel P.A.T., precisandone leggermente i perimetri.
8. Il P.I. potrà comunque individuare, rispetto al P.A.T., nuovi ambiti da riqualificare se di entità contenuta e di rilevanza non strategica e comunque coerenti con le strategie, il dimensionamento e la sostenibilità ambientale evidenziati nella VAS del P.A.T.



## CAPO 2 LA CITTA' E IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

### Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. ~~I progetti edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione) dovranno rispettare i parametri minimi di sostenibilità energeticaprevisti dalle presenti norme.~~
2. ~~In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.~~
3. ~~In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile abitabile (Su) e negli interventi di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di cui alla L.122/1989.~~
4. ~~Le nuove attività con destinazione commerciale, artigianale/produttiva qualora di superficie superiore a 250 m<sup>2</sup> escluse quelle rientranti nel tessuto T1, devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci.~~
5. ~~Nelle zone residenziali negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione:~~
  - a) ~~l'altezza massima per i locali accessori (lavanderie, legnaie, centrali termiche, autorimesse, magazzini), esclusi i vani scala, corridoi e disimpegni, non possono superare i m. 2,40. I locali accessori devono far parte del fabbricato principale, ad eccezione di autorimesse e magazzini e in ogni caso devono essere armonicamente composti sia nella forma che nel materiale.~~
  - b) ~~l'inclinazione delle falde di copertura dovrà essere compresa tra il 22% e il 35% del colmo, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse e/o coperture piane.~~
6. ~~Per i fabbricati residenziali esistenti alla data del 14/09/2000 (data di approvazione del previgente PRG) sprovvisti di locali accessori che abbiano già saturato gli indici del tessuto o la capacità edificatoria predeterminata, esclusi quelli rientranti nei tessuti T1, A1, A2, è ammessa la realizzazione di locali destinati a tale uso nella misura massima di 18 m<sup>2</sup> per unità abitativa la cui superficie utile complessiva sia almeno di 60 m<sup>2</sup>. I caratteri tipologici e formali dovranno uniformarsi a quelli del fabbricato principale sia nella forma che nei materiali. Sono esclusi da questi interventi i fabbricati soggetti a decreto di vincolo e/o classificati puntualmente con grado di tutela.~~
7. ~~Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del primo PI, per una sola volta anche in più soluzioni, fatte salve le specifiche prescrizioni delle norme del tessuto di appartenenza, è consentito:~~
  - a) ~~per edifici uni-bifamiliari e a schiera nei tessuti residenziali, l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 180 m<sup>3</sup> per unità edilizia (fabbricato autorizzato) in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento, per ogni unità edilizia, purché derivanti da progettazione ed esecuzione unitaria; per gli interventi~~



unitari di demolizione e ricostruzione all'interno dello stesso lotto, anche con più unità immobiliari, è concesso un ampliamento del 20% del volume esistente con un massimo di 150 m<sup>3</sup>. La presente norma non si applica agli edifici che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dalla previgente variante generale al PRG (approvato con DGRV. 2969/2000) o per fabbricati soggetti a decreto di vincolo e/o classificati puntualmente con grado di tutela 1-2-3-4;

- b) l'aumento di superficie e di volume nei tessuti residenziali nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art.41 del **previgente** PTRC e rapporto di copertura fondiario max del 50%, per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del PI che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia dell'intorno.
8. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia e specifica scheda norma. I lotti liberi sono individuati in aree contigue o prossime a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi secondo:
- a) le volumetrie previste negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati e quelle nei lotti liberi ricadenti negli strumenti urbanistici attuativi scaduti con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo originario mediante anche intervento diretto;
- b) le indicazioni progettuali del vigente piano particolareggiato del centro storico;
- c) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (elaborato P-05 Allegato A) o previsti nella presente normativa;
- d) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (elaborato P-05 Allegato A) con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:
- 1) lotto tipo A individuati dal PI (Ip\_A / 400 m<sup>3</sup>);
  - 2) lotto tipo B individuati dal PI (Ip\_B / 700 m<sup>3</sup>);
  - 3) lotto tipo C individuati dal PI (Ip\_C / a indice).
- e) la nuova edificazione nei tessuti produttivi T6 e T7 (ordinato e non ordinato), esclusivamente nei lotti liberi di completamento, solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
9. Nei tessuti produttivi:
- a) il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- b) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di m. 2,00, un diametro del fusto misurato



a m.1,00 dal suolo di circa cm.10, e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8 "Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .

10. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

11. ~~Cancelli e recinzioni, accessi carrai, passi carrai, delimitazioni:~~

~~a) cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti. Cancelli e portoni motorizzati, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle norme UNI 8612 e smi; i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà.~~

~~b) Le recinzioni:~~

~~— nei tessuti residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,50, dei quali un massimo di m.0,60 in muratura piena, misurata dalla quota mediana del piano stradale prospiciente o dal piano di campagna per i confini interni;~~

~~— nei tessuti produttivi deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda. È consentita un'altezza massima di m. 2,00;~~

~~— nella porzione prospiciente la via pubblica, dovranno essere poste in allineamento con le preesistenze e comunque a ml.1,50 dal confine della sede stradale.~~

~~— non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai;~~

~~— il Responsabile del Servizio preposto sentita la Commissione Edilizia, se dovuto, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni unitarie o soluzioni diverse.~~

~~e) le delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 285/1992. Purché lo stato dei luoghi lo consenta e ferme stanti le prescrizioni generali del Regolamento edilizio (RE) gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del DM. 1404/1968, almeno m. 0,60;~~

12. le formazioni arboree lineari di nuovo impianto qualora previste dalla norma generale poste lungo i perimetri dei tessuti e/o dei lotti devono essere costituite da una doppia fila di essenze arboree delle specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

13. i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione.



### Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e art. 6 del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).

~~La consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3 co.1 e 6) del DPR. 380/2001.~~

2. Nella sistemazione delle aree esterne e pertinenziali si dovranno utilizzare materiali e manufatti tradizionali.

3. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 111 del Regolamento Edilizio Comunale.

4. Tali strutture sono ammesse, quali attività di edilizia libera, in tutti i tessuti del territorio comunale.

5. Per i tessuti residenziali:

~~a) sono da considerarsi pertinenze non rilevabili ai fini della verifica della superficie coperta, degli indici edilizi ed urbanistici e distanze fatta salva la necessità di rispettare tutte le norme del Codice Civile (distacchi compresi) relative alla tutela dei diritti privati tra fondi contigui, soggette al regime di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, le seguenti costruzioni realizzate con i seguenti parametri:~~

~~1. pergolato e/o pompeiana e/o bersò:~~

- ~~— superficie massima: 25 m<sup>2</sup> misurata al perimetro esterno dei montanti verticali;~~
- ~~— travatura superiore orizzontale o inclinata;~~
- ~~— pavimentazione permeabili;~~
- ~~— altezza massima: m. 2,40, misurata all'intradosso delle travature (intesa come media se la travatura è inclinata), le quali non potranno sporgere più di cm 30 dall'esterno dei montanti verticali.~~

~~2. gazebo da giardino:~~

- ~~— superficie di massimo di ingombro: 16 m<sup>2</sup>;~~
- ~~— privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali;~~
- ~~— altezza massima di m. 2,40, misurata all'intradosso delle travature orizzontali.~~

~~3. piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, alle attività agricole domestiche, al ricovero di animali domestici, al deposito di legna per impiego domestico e/o di biciclette e/o di motocicli, o ad altri impieghi analoghi in struttura leggera "casette" ed opere assimilabili. I piccoli manufatti amovibili sopracitati sono ammessi nel limite di 1 manufatto per ogni unità abitativa ed avere le seguenti dimensioni massime: superficie coperta massima di 10,00 m<sup>2</sup> ed un'altezza massima in gronda di m. 2,20; dovranno essere realizzati in legno con divieto d'uso di blocchi in calcestruzzo, eternit, lamiera, pannelli pubblicitari dimessi o similari, e dovranno avere forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono.~~





~~b) serre mobili stagionali senza strutture murarie, di altezza non praticabile, per la protezione e/o forzatura colturale. Queste potranno essere installate esclusivamente nei periodi stagionali a cui sono preordinate e dovranno essere tolte al di fuori di questi.~~

6. Per i tessuti produttivi:

~~a) sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m. 2.30, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta;~~

~~b) è consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal RE.~~

### **Articolo 18 Il tessuto storico (T1)**

1. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM.1444/1968.
2. Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

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

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.14 NTO). È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compresa tra 251 e 1500 m<sup>2</sup>), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR.50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 1500 m<sup>2</sup> e fino a 2500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 1500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, strip-tease, privée e simili;
  - produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del **previgente** PTRC, depositi all'aperto;
  - rurale.

#### **TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

5. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile; i tipi d'intervento sull'edificato esistente di cui art. 3 del DPR. 380/2001 sono stati di seguito disaggregati in otto gradi di protezione, secondo i due seguenti modelli d'intervento:
  - a) un modello restaurativo: volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione da 1 a 3);



- b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi di protezione da 4 al 9).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo d'intervento in riferimento agli elaborati di progetto per le zone A e limitrofe "centro storico", scala 1:1000 / 1:500 (redatte ai sensi della LR. 80/80 del previgente PRG) come previsto all'art.40 della LR.11/2004, sono:

1. **GRADO DI PROTEZIONE UNO:**

- a) Caratteri dell'edificio: edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico;  
b) Tipo di intervento: Risanamento conservativo

sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

2. **GRADO DI PROTEZIONE DUE:**

- a) Caratteri dell'edificio: edifici di valore storico e artistico;  
b) Tipo di intervento: Restauro filologico sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

3. **GRADO DI PROTEZIONE TRE:**

- a) Caratteri dell'edificio: edifici di valore storico e artistico;  
b) Tipo di intervento: Restauro propositivo

Sono consentiti tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

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



4. **GRADO DI PROTEZIONE QUATTRO:**

- a) Caratteri dell'edificio: edifici di buon valore ambientale;
- b) Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia parziale – tipo A

sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento ed alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con la possibilità di un nuovo impianto compatibile, ed eventuale demolizione e ricostruzione mantenendo gli elementi esterni peculiari. E' ammesso il riutilizzo delle parti del sottotetto (LR. 12/99), con creazione di abbaini di tipo tradizionale e di serramenti a falda (tipo velux). L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR. 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti originarie e/o prive di pregio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

5. **GRADO DI PROTEZIONE CINQUE:**

- a) Caratteri dell'edificio: edifici di ambientale;
- b) Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia parziale – tipo B

sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso agli eventuali cambiamenti di destinazione. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti (L.R. ~~51/2019~~<sup>12/99</sup>), con la creazione degli abbaini di cui al grado 4 e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico. Sono consentiti gli ampliamenti di volume forfetari e quelli atti ad allineare le linee di gronda e di colmo, così come disciplinati negli elaborati grafici e nel repertorio normativo, è altresì consentito adeguare le altezze interne ai minimi di legge conformemente al RE comunale ed eventuale adeguamento delle quote al piano di riferimento stradale.

È prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR. 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico.



6. **GRADO DI PROTEZIONE SEI:**

a) Caratteri dell'edificio: edifici con nessun valore ambientale;

b) Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia globale

sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono anche il ripristino o la sostituzione di elementi ed impianti. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze. Sono compresi inoltre gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali, a quello preesistente. L'ampliamento intende un aumento di volume il cui limite è fissato dal repertorio normativo e dal numero di livelli di progetto. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti (LR. 12/99) con la creazione degli abbaini di tipo tradizionale e di serramenti in falda (tipo velux). Sono consentiti gli ampliamenti di volume forfetari e quelli atti ad allineare le linee di gronda e di colmo, così come disciplinati negli elaborati grafici e nel repertorio normativo, è altresì consentito adeguare le altezze interne ai minimi di legge conformemente al RE. comunale ed eventuale adeguamento delle quote al piano di riferimento stradale. .

Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dal tessuto urbanistico. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.

7. **GRADO DI PROTEZIONE SETTE:**

a) Caratteri dell'edificio: edifici con nessun valore ambientale;

b) Tipo di intervento: demolizione e ricostruzione

sono consentiti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni del tessuto e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante in conformità alle tavole di progetto e al repertorio normativo, con il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti.

8. **GRADO DI PROTEZIONE OTTO:**

a) Caratteri dell'edificio: edifici di nessun valore architettonico e ambientale estranei al contesto in cui si collocano;

b) Tipo di intervento: demolizione

sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di cui al presente PI.

6. Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con gradi di protezione 1,2,3, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati. I PI - attraverso la procedura cui



art.18 LR.11/2004 - potranno variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. ~~Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie cui al grado 1 e grado 9;~~ sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Sono consentiti: gli interventi individuati negli elaborati di progetto per le zone A e limitrofe “centro storico” scala 1:1.000/1:500 (redatte ai sensi della LR. 80/80 del previgente PRG). Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

8. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo i casi previsti per gli interventi regolamentati negli elaborati di progetto per le zone A e limitrofe “centro storico” (previgente PRG).
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati negli elaborati di progetto per le zone A e limitrofe “centro storico” (previgente PRG). Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal PI, nel rispetto del punto 2 del co.1 dell'art. 8 del DM. 1444/68;
d) distacco tra fabbricati:	le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere preferibilmente entro i sedimi di progetto che sono vincolanti per allineamenti verso lo spazio pubblico. Trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono gli ampliamenti potranno sorgere a distanze dai fabbricati come previsto dal codice civile;
e) distanza dai confini:	quanto previsto per gli interventi individuati nei sedimi di progetto negli elaborati per le zone A e limitrofe “centro storico” e nei casi cui art.5 delle NTA dello stesso (previgente PRG); trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono gli ampliamenti potranno sorgere a distanze come previsto dal codice civile;
f) distanza dal ciglio stradale:	per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di PI o sedimi di progetto previsti negli elaborati di progetto per le zone A e limitrofe “centro storico” art.5 delle NTA dello stesso (previgente PRG);



g) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- per gli edifici o loro parti, con grado di protezione 7 e 8, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria; la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da apposita autocertificazione nella quale dovrà essere dichiarato che: "l'intervento è richiesto per i motivi indicati all'art. 7 ultimo punto delle NTA della Variante per il Centro Storico; si precisa che nel caso di variazioni delle previsioni urbanistiche rispetto allo stato vigente alla data di istanza del suddetto titolo abilitativo ci si uniformerà alla nuova normativa senza null'altro a pretendere e che l'intervento richiesto non inciderà su un eventuale aumento di valore in caso di esproprio."</li><li>- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;</li><li>- superficie permeabile <math>\geq 15\%</math> della superficie fondiaria o RIE <math>\geq 1,50</math> (art. 22 NTO allegato B).</li></ul>
----------	--

9. All'interno del tessuto storico (T1) si applicano le norme tecniche di attuazione (NTA) del "piano del centro storico" comparti A-B-C-D-E-F-G per le parti non in contrasto con le presenti NTO.

10. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è regolamentato dalla L.R. **51/2019** ~~12/1999~~.

#### **~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

~~11. Sono escluse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art. 17 delle NTO (pergolato e/o pompeiana e/o bersò, gazebo da giardino, piccoli manufatti amovibili).~~

#### **Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2)**

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

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art. 14 NTO). È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1000 m<sup>2</sup>) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 1.000 m<sup>2</sup> e fino a 1.500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 1000 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
- produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del **pre**vigente PTRC, depositi all'aperto;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap- dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;



- rurale.

#### TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
  - degli ampliamenti in saturazione dell'indice di tessuto o quelli a tantum definiti dal PI (art.16 co.7 NTO);

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

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti: i nuovi volumi nei lotti individuati a volumetria ad indice (Ip\_C) e gli interventi di recupero/riqualificazione (AR) con apposita scheda norma (art.16 co.8 delle presenti NTO). E' consentito il riutilizzo dei corpi precari e/o aggiunti e condonati, ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~
6. Parametri urbanistici.

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo i casi individuati nell'allegato A "schede norma" ;
b) indice fondiario:	- esistente per demolizioni e ricostruzione; - 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per ampliamenti/nuove costruzioni. Salvo i casi individuati nel successivo co.7 o riportati nell'allegato A "schede norma" ;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
altezza dei fabbricati:	H max m 7,50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
d) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
e) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e



	trascritta; per le costruzioni da eseguirsi inconfine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	minima m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore am.7,00, tra m 7,00 e 15,00, e superiore a m 15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. minima m 5.00 dalle arre destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
g) note:	sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; superficie permeabile $\geq 40\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.22 NTO allegato B).

7. Nel tessuto consolidato, per ciascun isolato, come numerato progressivamente nella tavola "P04: Disciplina del suolo - zone significative", sono di seguito definiti i rispettivi parametri urbanistici:

Tessuto urbanistico	sub	Indice fondiario	Tessuto urbanistico	sub	Indice fondiario
Tessuto consolidato (T2)	1	1,3	Tessuto consolidato (T2)	8	1,3
Tessuto consolidato (T2)	2	1,3	Tessuto consolidato (T2)	9	1,3
Tessuto consolidato (T2)	3	1,3	Tessuto consolidato (T2)	10	1,3
Tessuto consolidato (T2)	4	1,3	Tessuto consolidato (T2)	11	1,3
Tessuto consolidato (T2)	5	1,3	Tessuto consolidato (T2)	12	1,3
Tessuto consolidato (T2)	6	1,3	Tessuto consolidato (T2)	13	1,3
Tessuto consolidato (T2)	7	1,3	Tessuto consolidato (T2)	14	1,3

8. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m 6) ~~se questa dovesse avvenire entro l'area di proprietà.~~

#### **OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

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

#### **Articolo 20 Il tessuto consolidato di completamento (T3)**

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

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m<sup>2</sup>) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-





03A, sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup> e fino a 1000 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
- direzionale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del **previgente** PTRC, depositi all'aperto;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, strip-tease, privée e simili;
- rurale;

#### **TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

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

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
- degli ampliamenti a tantum definiti dal PI (art.16 co.7 NTO);

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

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

5. Sono consentiti i nuovi volumi: nei lotti individuati a volumetria predeterminata (Ip\_B), gli interventi di trasformazione (AT\_R) e di recupero/riqualificazione (AR), con apposita scheda norma (art.16 co.8 delle presenti NTO). È consentito il riutilizzo dei corpi precari e/o aggiunti e condonati, ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo icasi individuati nell'allegato A "schede norma" ;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	H max m 7,50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
d) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
e) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del



	confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- minima m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m 7,00, tra m 7,00 e 15,00, e superiore a m 15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò noncostituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.</li><li>- minima m5.00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;</li></ul>
g) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;</li><li>- superficie permeabile <math>\geq</math> 40% della superficiefondiaria o RIE <math>\geq</math> 3,00 (<del>art.22 NTO allegato B</del>).</li></ul>

7. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6) ~~se questa dovesse avvenire entro l'area di proprietà.~~

#### ~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~

- ~~8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~

#### **Articolo 21 Il tessuto consolidato recente (T4)**

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

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di strutture di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 400 m<sup>2</sup>) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 400 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del **previgente** PTRC, depositiall'aperto;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, strip-tease, privée e simili;
  - rurale;

#### **TIPI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

4. In questo tessuto il PI si attua attraverso intervento edilizio diretto e indiretto,sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);



- degli ampliamenti in saturazione dell'indice di tessuto;

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

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti: i nuovi volumi individuati con apposita scheda norma (art.16 co.8 delle presenti NTO). Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:		isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo icasi individuati nell'allegato A "schede norma";
b) indice fondiario:		1,2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
c) indice territoriale:		1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
d) standard:		come da art.14 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:		- H max m 9.50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
f) distacco tra fabbricati:		minimo m. 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
g) distanza dai confini:		minimo m. 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
h) distanza dal ciglio stradale:		- minima m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m 7,00, tra m 7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - minima m 5.00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
i) rapporto di copertura:		- massimo 60%;
j) note:		- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; tale prescrizione non si applica per i seguenti tessuti individuati nell'elaborato P04 "disciplina del suolo zone significative": ⇒ tessuto consolidato recente - T4/09; - superficie permeabile ≥ 40% della superficie fondiaria o RIE ≥ 3,00 (art.22 NTO allegato B).

7. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6) ~~se questa dovesse~~



avvenire entro l'area di proprietà.

~~**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**~~

~~8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~

**Articolo 22 Il tessuto diffuso (T5)**

1. Il tessuto diffuso è assimilabili alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM. 1444/1968 e parificati alla zona territoriale omogenea "C1/3" ai sensi della ex LR. 24/1985.

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

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 400 m<sup>2</sup>) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, fatte salve quelle esistenti.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 400 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- direzionale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del **previgente** PTRC, depositi all'aperto;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
- rurale;

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

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

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
- degli ampliamenti fino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> residenziali, compreso l'esistente, per edificio o quelli una tantum definiti dal PI (art.16 co.7 NTO);

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

5. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
- b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 m<sup>3</sup> ~~con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali~~; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato, con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.14, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a



perequazione urbanistica.

6. Per gli edifici con destinazione non compatibile – **purché puntualmente individuato nello strumento urbanistico comunale -è ammesso il recupero, ad usi compatibili, per massimo 800 m<sup>3</sup> e n. 2 unità, al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e contenere il consumo di suolo.** ~~ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza.~~

#### **PARAMETRO DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI**

7. Sono consentiti all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo individuati con specifica delimitazione nelle tavole "disciplina del suolo" e nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO, i nuovi volumi nei lotti a volumetria predeterminata (Ip\_A - Ip\_B) e gli interventi di recupero/riqualificazione (AR) individuati con apposita scheda norma (~~art.16 co.8 delle presenti NTO~~). È consentito il riutilizzo dei corpi precari e/o aggiunti e condonati ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~
8. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	i nuovi edifici dovranno essere di tipo uni ebifamigliari; ..... esistente per gli ampliamenti.
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	H max m 7.50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
d) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
e) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata etrascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minima m 5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore am 7,00, tra m7,00 e 15,00, e superiore a m 15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - minima m 5.00 dalle aree destinata parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
g) rapporto di copertura:	- massimo 60%;



h) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- è ammesso un massimo di due alloggi per ogni singolo volume predeterminato individuato nell'allegato A "schede norma";</li><li>- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;</li><li>- superficie permeabile <math>\geq 40\%</math> della superficie fondiaria o RIE <math>\geq 3,00</math> (art.22 NTO allegato B).</li></ul>
----------	--

9. Il rilascio delle autorizzazioni all'edificazione nei lotti individuati a volumetria predeterminata (A/400 m<sup>3</sup> - B/700 m<sup>3</sup>) del presente articolo è subordinato:

a) alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea collaterale. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale.

Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica;

b) esclusivamente per i "lotti di testa" individuati planimetricamente nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo", alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione del presente primo PI, da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi dell'art.51 co.10 delle NTA del PAT approvato.

c) È ammessa la possibilità di edificare –in deroga a quanto stabilito dal precedente co. 9, volumetrie predefinite fino ad un massimo di 1.200 mc previo versamento del contributo perequativo (per la sola quota aggiuntiva).

10. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:

a) nei nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;

b) ~~la pendenza non deve superare il 35%, sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio). In casi particolari il responsabile dell' UTC può autorizzare in deroga materiali diversi come coppi e/o tegole in PVC color coppo. Sono vietate le coperture piane;~~

c) ~~le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone con forma semicircolare;~~

d) ~~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;~~

e) ~~le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza;~~

f) ~~sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari del tipo a libro o a ventola semplice.~~



11. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, sono individuati appositi varchi ambientali "di salvaguardia" ove è vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.
12. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

**~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

- ~~13. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~

**Articolo 23 Il tessuto produttivo ordinato (T6)**

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

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

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
  - direzionale;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
  - impianti tecnici;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita fino a 1000 m<sup>2</sup> all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, di cui alla LR. 50/2012, fatte salve quelle esistenti;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - servizi di somministrazione, palestre;
  - uffici, magazzini e depositi.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie strutture di vendita con superficie massima di vendita superiore a 1000 m<sup>2</sup>, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve quelle esistenti;
  - attività ricettive, alberghiere;
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - rurale;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.



4. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
5. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.
6. Nel tessuto T6 sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva/commerciale (azienda) ~~che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 500 m<sup>2</sup>~~ nel rispetto dei parametri di intervento del tessuto di su cui ricade l'intervento, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

#### **TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUGLI EDIFICI I**

7. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, sulla base:
  - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura.
8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi.

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

9. Sono consentiti: i nuovi volumi individuati con apposita scheda norma e gli interventi di nuova edificazione esclusivamente solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei lotti liberi di completamento (art.16 co.8 delle presenti NTO). E' consentito il riutilizzo dei corpi precari e/o aggiunti e condonati ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~

#### **10. Parametri urbanistici:**

a) tipologia edilizia:	blocco, in linea, capannone;
b) rapporto di copertura massimo:	- 60 % della superficie fondiaria per attività artigianali e industriali; - 55 % della superficie fondiaria per attività commerciali e direzionali;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;





d) altezza massima:	- m 10,00 - fatte salve diverse altezze: previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma"; per comprovate esigenze produttive; - m 7,50 per le parti residenziali;
e) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
f) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - minima m 5,00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
h) note:	- per nuovi insediamenti lotto minimo di 1.000 m <sup>2</sup> ; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq$ 15% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 1,50 (art.22 NTO allegato B).

11. È ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci; tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile. La superficie relativa a tali strutture non concorre alla determinazione del rapporto di copertura.

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

13. ~~Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.~~

14. ~~Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari cui al precedente art.16 co. 9/b.~~

#### **~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

15. ~~Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~



#### **Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T7)**

1. Il tessuto produttivo ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Il PI indirizza tali ambiti al fine di:
  - aumentare la qualità urbana di tali zone promuovendo la riconversione funzionale e il riordino ambientale;
  - riqualificare e riorganizzare tali zone, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.

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

3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - produttivo di tipo artigianale;
  - direzionale;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - impianti tecnici;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita fino a 1000 m<sup>2</sup> all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, di cui alla LR. 50/2012;
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode e gli alloggi residenziali esistenti alla data di adozione del presente primo PI;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - servizi di somministrazione, palestre;
  - uffici, magazzini e depositi.
  - quanto legittimato alla data di adozione del primo PI;
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - produttivo di tipo industriale ;
  - commerciale in medie strutture di vendita con superficie massima di vendita superiore a 1.000 m<sup>2</sup>, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - attività ricettive, alberghiere;
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap- dance, streap-tease, privèe e simili;
  - rurale;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
5. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di



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

6. Nel tessuto T7 sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva/commerciale (azienda) ~~che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 600 m<sup>2</sup>~~ nel rispetto dei parametri di intervento del tessuto di su cui ricade l'intervento, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

#### **TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

7. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura.
8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi.

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

9. Sono consentiti: i nuovi volumi individuati con apposita scheda norma e gli interventi di nuova edificazione esclusivamente solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nei lotti liberi di completamento ~~(art.16 co.8 delle presenti NTO)~~. È consentito il riutilizzo dei corpi precari e/oaggiunti e condonati, ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~

#### **10. Parametri urbanistici:**

a) tipologia edilizia:	blocco, in linea, capannone;
b) rapporto dicopertura massimo:	40 % della superficie fondiaria;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza massima:	- m 7,50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma"; per comprovate esigenze produttive; - m 7,50 per le parti residenziali;



e) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
f) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - minima m 5,00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
h) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.22 NTO-allegato B).

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.

12. ~~Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.~~

13. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari ~~cui al precedente art.16 co. 9/b.~~

#### **~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

14. ~~Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~

#### **Articolo 25 Il tessuto polifunzionale (T8)**

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

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

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita fino a 1.000 m<sup>2</sup> all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-03A, di cui alla LR. 50/2012;
- direzionale;
- attività ricettive, alberghiere, di somministrazione;
- servizi di interesse pubblico (sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sanitario);
- pubblici esercizi, strutture sanitarie, palestre;



- impianti tecnologici , infrastrutture di servizio;
- uffici, magazzini;
- residenziale;

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- medie strutture di vendita con superficie massima di vendita superiore a 1000 m<sup>2</sup>, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 50/2012;
- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap- dance, strip-tease, privée e simili;
- rurale;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.

4. L'ambito T8/01 individuato nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative" è destinata esclusivamente ad attività ricettiva, alberghiere, di somministrazione e per la distribuzione di carburanti e attività complementari.

5. Gli ambiti T8/02 e T8/03 individuato nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative" sono destinati esclusivamente ad attività per la distribuzione di carburanti e attività complementari.

#### TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUGLI EDIFICI

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

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
- degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura e/o indice del tessuto.

7. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

8. Sono consentiti: i nuovi volumi individuati con apposita scheda norma (art.16co.8 delle presenti NTO). È consentito il riutilizzo dei corpi precari e/oaggiunti e condonati, ~~mediante accorpamento all'edificio principale.~~

9. Parametri urbanistici:

a) edificabilità:	<ul style="list-style-type: none"><li>- la densità territoriale non potrà superare l'indice di 1.80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed il rapporto di copertura non potrà superare il 50% del lottodi pertinenza;</li><li>- il volume fuori terra destinato a residenza non potrà superare il 50% del volume totale edificabile, sempre fuori terra e, preferibilmente, dovrà essere localizzata nei piani superiori.</li></ul>
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	- m 9,50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";



d) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
e) distanza dai confini:	minimo m. 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- minimo m 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68;</li><li>- minima m 5,00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;</li></ul>
g) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;</li><li>- superficie permeabile <math>\geq 15\%</math> della superficie fondiaria o RIE <math>\geq 1,50</math> (art.22 NTO allegato B).</li></ul>

10. Parametri urbanistici ambito T8/01 individuato nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative":

a) rapporto di copertura massimo:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 40 % della superficie fondiaria per uso ricettivo;</li><li>- 10 % dell'area di pertinenza per le strutture complementari;</li></ul>
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	<ul style="list-style-type: none"><li>- m 10,50 per uso ricettivo - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati;</li><li>- m 5,00 per strutture complementari;</li></ul>
d) distacco tra fabbricati:	minimo m 10,00;
e) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m. 10,00 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68;
g) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Superficie fondiaria per uso distribuzione carburanti, ..... 1.500 m<sup>2</sup>;</li><li>- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie;</li><li>- superficie permeabile <math>\geq 15\%</math> della superficie fondiaria o RIE <math>\geq 1,50</math> (art.22 NTO allegato B).</li></ul>

11. Per i parametri urbanistici degli ambiti T8/02 e T8/03 individuati nelle tavole "P-04: Disciplina del suolo - zone significative" si rimanda al successivo art.45.



12. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.
- ~~13. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.~~
14. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari ~~cui al precedente art.16 co. 9/b.~~

#### **~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

- ~~15. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~

#### **Articolo 26 Il tessuto polifunzionale per attività di raccolta, stoccaggio e rottamazione (T9)**

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

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

2. Questo tessuto è destinato esclusivamente a centri di raccolta, stoccaggio e rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili, macchinari e apparecchiature deteriorate e obsolete, rottami ferrosi e non ferrosi destinati alla demolizione, eventuale recupero di parti e rottamazione, come previsto dall'art. 15 del DPR. 915 del 10.09.1982 e s.m.i.
3. Oltre a quanto definito al precedente comma sono ammesse:
  - a) le destinazioni d'uso legittimate alla data di adozione del primo PI;
  - b) per ogni centro di rottamazione, è consentita, la costruzione di una casa di abitazione da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> nel rispetto dei parametri di intervento del tessuto di su cui ricade l'intervento, da realizzare contestualmente o dopola realizzazione delle strutture produttive.

#### **TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUGLI EDIFICI**

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
  - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura.
5. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

#### **PARAMETRI DI INTERVENTO**

6. Sono consentiti: i nuovi volumi individuati con apposita scheda norma ~~(art.16 co.8 delle presenti NTO)~~. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.



7. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura massimo:	- la superficie coperta da edifici non superiore al 30% dell'area; - la superficie coperta da pensiline e tettoie non superiore al 20% dell'area;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	- m 7.00 per altezze di edifici, pensiline, tettoie; - m 10.00 per esigenze tecniche (impianti carroponete, ecc.) ma in questo caso, ad un solo piano fuori terra; - m 6.00 per le altezze degli accatastamenti;
d) distacco tra fabbricati:	minimo m 12 non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
e) distanza dai confini:	minimo m 6 salvo la possibilità di costruire a confine previo accordo tra le parti;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m 10,00 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68;
g) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.22 NTO allegato B).

8. Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato; lungo il perimetro dell'area dovranno essere messi a dimora filari alberati di altezza minima di m 4 scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8 "Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" atti a formare una schermatura omogenea e compatta a prevenzione dall'inquinamento acustico e visivo.
9. Sulle aree destinate a verde è vietato in maniera assoluta qualsiasi deposito di automezzi in quanto ogni operazione di stoccaggio e demolizione deve avvenire entro le aree impermeabilizzate e dotate di rete di raccolta degli spanti.
10. Onde prevenire qualsiasi inquinamento del territorio e dell'ambiente, lo stoccaggio di accumulatori, oli usati, liquidi di raffreddamento e dei freni, benzine deve essere effettuato in contenitori chiusi idonei o entro locali, protetti dagli agenti atmosferici e all'uopo attrezzati a non disperdere le sostanze all'esterno.
11. Lo stoccaggio di vetri, gomme, bombole di impianti a gas ed altri materiali deve essere effettuato in aree o locali idonei, preventivamente individuati dal progetto, atti a prevenire in ogni caso qualsiasi inquinamento.
12. Devono inoltre essere rispettate tutte le norme igieniche ed ecologiche in materia di





prevenzione dall'inquinamento dell'acqua, del suolo e dell'aria oltreche dal punto di vista acustico, oltre ai regolamenti vigenti in materia.

13. Per quanto non disciplinato dal presente articolo valgono le norme di cui alla LR. 3/2000, al DLgs. 152/2006 e al DLgs. 209/2003, e del piano di tutela delle acque.

**~~OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE~~**

~~14. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.17 delle NTO.~~



### CAPO 3 IL TERRITORIO AGRICOLO

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

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e s.m.i. della LR. 11/2004.
2. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
3. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. In particolare, vengono individuate le seguenti aree:
  - a) tessuto agricolo periurbano (A1);
  - b) tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2);
4. Le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la seguente classificazione:
  - a) le costruzioni nelle aree agricole, articolo 30 delle presenti NTO;
  - b) annessi agricoli non più funzionali al fondo, articolo 32 delle presenti NTO;
5. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR.11/2004.
6. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
7. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
8. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni di relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, nei tessuti agricoli, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e s.m.i., sono consentiti:
  - a) gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m<sup>3</sup> comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
  - b) negli edifici non residenziali esistenti – **puntualmente individuati nello strumento urbanistico - ad uso incompatibile con la zona** gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380, **compreso il cambio di destinazione d'uso ad usi compatibili per un massimo di 800 m<sup>3</sup> (al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente e del contenimento del consumo di**



~~suolo); con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;~~

- c) gli interventi di demolizione:
- delle opere incongrue;
  - degli elementi di degrado;
  - riordino della zona agricola;
  - demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - delle attività produttive in zona impropria;

tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi";

- d) il cambio di destinazione d'uso, mediante specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo;
- e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

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

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

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo e delle strutture agricolo-produttive devono essere conformi a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale "Elaborato P-05 - allegato B", e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici definiti al successivo art. 30 delle presenti norme "Le costruzioni nelle aree agricole".

10. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

11. Allevamenti zootecnici: il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici del territorio comunale.

- a) la realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44 co. 8 – 9 della LR. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50 co.1 lett. d) par. 4 (DGR



3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010) e le specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono;

- b) tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico- privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.

12. La viabilità principale e secondaria è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale sono invece ammesse soluzioni con 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.

13. La costruzione di recinzioni dovranno rispettare le disposizioni del regolamento edilizio (art. 68) e le seguenti prescrizioni:

- a) ~~le recinzioni lungo le strade pubbliche dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e dovranno essere poste in allineamento con le preesistenze e comunque a m.1,50 dal confine della sede stradale;~~
- b) ~~potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico mediante siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. con altezza massima di m1,50, dei quali un massimo di m 0,60 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,50 rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. La recinzione dovrà essere limitata alla sola area cortilizia di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali. Deve sempre e comunque essere garantito e non aggravato il deflusso naturale o preesistente delle acque.~~
- c) ~~nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico ambientale potrà essere prescritta dalla Commissione Edilizia la sola messa a dimora di siepi vive.~~

14. Le strutture agricolo-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) punto. 3, a cui si rimanda.

15. Definizioni:

- a) *Fondo rustico*: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui,



costituenti una stessa azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).

- b) *Azienda Agricola vitale*: il complesso dei beni organizzati dall'Imprenditore per l'esercizio di un'Impresa Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- c) *Casa di abitazione*: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- d) *Fabbricati agricoli*: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi e a carattere familiare, l'acquacoltura purché questa sia inserita nel contesto di una Azienda Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- e) *Allevamenti zootecnici non intensivi*: allevamenti collegati con un nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
- f) *Allevamenti zootecnici intensivi*: allevamenti non collegati con nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d). Il nesso funzionale (LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 lettera d) tra l'allevamento e l'azienda agricola deve soddisfare contestualmente i requisiti seguenti:
- all'utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento zootecnico, della superficie del relativo corpo aziendale;
  - alla capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali, tenuto anche conto - per talune tipologie d'allevamento - del quasi completo ricorso all'approvvigionamento esterno;
  - alla esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni, anche su suoli non direttamente in conduzione dell'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.
- g) *Strutture agricole produttive*: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d) ed in particolare gli impianti di irrigazione fissi, mobili o semoventi, gli impianti di conferimento, stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli, nonché di produzione di energia da fonti rinnovabili, quali biogas, fotovoltaico, ed altre.
- h) *Aggregato abitativo*: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.



- i) *Serre fisse*: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.
- j) *Serre mobili*: complesso di tunnels stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature.
- k) *Impianti di acquacoltura*: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- l) *Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali*: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).

### **Articolo 28 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo**

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

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

2. Il tessuto agricolo periurbano consiste nelle parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola cui all'articolo 14 delle presenti norme o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.
4. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
5. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

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

6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR.11/2004.
7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.28 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
8. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
  - le serre fisse;
  - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;



- allevamenti zootecnici;
- manufatti minori.

9. **Per la realizzazione di impianti fotovoltaici si rinvia a quanto disposto dalla L.R. 17/2022.** ~~I pannelli fotovoltaici posti al suolo, in applicazione restrittiva della norma statale, sono consentiti e non potranno estendersi per una dimensione di area agricola, complessiva di quanto necessario al loro funzionamento, superiore a 4.000 m<sup>2</sup>.~~

10. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda del titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

11. In questo tessuto non è consentito:

- l'insediamento di impianti di acquacoltura;
- l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale;
- la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici;
- i movimenti terra che pregiudicano le residue sistemazioni a cavino;
- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

#### **Articolo 29 Tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria (A2)**

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

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

2. Il tessuto agricolo ad elevata integrità fondiaria è un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e caratterizzato da un basso frazionamento, assume rilevanza primaria per la funzione ambientale e agricolo-produttiva al fine di garantire la conservazione, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario. All'interno di questo tessuto rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale .

3. La destinazione d'uso prevalente è quella è quella agricola cui all'articolo 14 delle presenti norme, dell'ambiente, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

4. È possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale.

5. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

#### **TIPI DI INTERVENTO AMMESSI**



6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR.11/2004.
7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.27 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
8. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
  - le serre fisse;
  - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
  - l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici e la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
  - manufatti minori;
  - impianti di acquicoltura.
9. **Per la realizzazione di impianti fotovoltaici si rinvia a quanto disposto dalla L.R. 17/2022.** ~~I pannelli fotovoltaici posti al suolo, in applicazione restrittiva della norma statale, sono consentiti e non potranno estendersi per una dimensione di area agricola, complessiva di quanto necessario al loro funzionamento, superiore a 4.000 m<sup>2</sup>.~~
10. In queste aree l'edificazione ammessa per i tessuti agricoli dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
  - le fasce vegetative;
  - le siepi fitte di connessione ecologica;
  - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
  - il sistema scolante;
11. Sono ammessi:
  - le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
  - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

12. In tale tessuto non è consentito:
  - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione





delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;

- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
- i movimenti terra che pregiudicano le residue sistemazioni a cavino;
- la costruzione di impianti solari/fotovoltaici sui fabbricati con inclinazione diversa rispetto a quella della falda sul tetto.

### **Articolo 30 Le costruzioni nelle aree agricole**

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

a) tipologia edilizia:	- isolata di tipo mono o bifamiliare, per gli edifici residenziali; - isolata per gli annessi rustici; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	- m 7,50 per gli edifici residenziali; - m 6,00 per gli annessi rustici;
	per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da ampliare;

d) n° piani fuori terra:	n°2;
e) distacco tra fabbricati:	minimo m 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;



f) distanza dai confini:	minimo m 5 o distanze diverse previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m 10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
h) distanza dai limiti dei tessuti e aree destinate a servizi:	minimo m 5;
i) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- per gli edifici residenziali sono consentiti locali interrati o seminterrati solo per uso cantina; l'accesso a tali locali può avvenire esclusivamente all'interno dell'abitazione, con esclusione di rampe esterne;</li><li>- sono escluse le opere pertinenziali in ambito residenziale (pergolato e/o pompeiana e/o bersò, gazebo da giardino, piccoli manufatti amovibili);</li><li>- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;</li><li>- per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci ed delle coloriture;</li></ul>

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

a) serre fisse:	sono consentite, ai sensi dell'art.44 co.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra,
-----------------	--



	intesa come struttura, e l'area di pertinenza;
b) rapporto di copertura fondiaria:	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza:	m 5,00;
d) distanza dai confini	minimo m 5.00;
e) distacco tra fabbricati:	m 10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m 10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
g) note:	i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 contenuta nell'allegato "A" DGR. 172 del 3/02/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

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

6. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti:

a) tipologia allevamento:	- allevamenti a carattere intensivo DGR n°856/2012; - allevamenti a carattere non intensivo DGR n°856/2012; - allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR. 11/2004 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.
b) tipologia edilizia:	Sono regolamentati dalla DGR n°856/2012 esmi mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
c) altezza dei fabbricati:	- m 7,00 per allevamenti a carattere intensivo; - m 7,00 per allevamenti a carattere nonintensivo; - m 4,50 per allevamenti a carattere familiare.
d) n° piani fuori terra:	n°1;
e) distanza dai confini per allevamenti a carattere familiare:	m 15,00, distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto;



f) distanza dal cigliostradale ... allevamenti a carattere familiare:	- minimo m 20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice;
g) distacco tra fabbricati per allevamenti a carattere familiare	m 20 non è ammessa la costruzione inaderenza alla residenza. È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;
h) distanze minime per allevamenti a carattere non intensivo:	- da limiti dei tessuti agricoli m 100,00; - da residenze sparse m 50,00; - da residenze concentrate (cento abitato)m 100,00;
- distanze minime per allevamenti a carattere intensivo:	- si fa riferimento alla DGR n. 856/2012.

#### 7. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

- a) è ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- b) tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:
- dai confini di proprietà m 30;
  - dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo aziendale m 20;
  - dalle abitazioni non afferenti all'aggregato abitativo aziendale: m 100;
  - dai tessuti residenziali/produttivi e servizi: m 50.

#### 8. Parametri per la realizzazione di manufatti amovibili cui art.44 co. 5ter della LR.11/2004. Ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, tale manufatto dovrà avere:



a) dimensioni massime:	avere dimensioni fino a 10 m <sup>2</sup> e altezza massima m. 2,30;
b) materiali:	essere realizzato in legno;
c) note:	essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.
d) distanza dai confini	m. 5,00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10;

9. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 44 co. 8 e 9 della LR. 11/2004, sono ammessi gli impianti di acquacoltura nel rispetto dei seguenti parametri:

a) superficie minima del fondo:	1.000 m <sup>2</sup> ;
b) superficie massima copribile:	50% della superficie del fondo (nel calcolo della superficie coperta sono compresi gli impegnedilizi e le vasche di produzione);
c) altezze:	m 5;
d) distanza dai confini	m 10,00;
e) distacco tra fabbricati:	m 10;
f) distanze minime dai limiti di zona:	m 30,00;

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

a) Edilizia residenziale:

1. aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici purché allineati lungo un asse prestabilito posto conformemente a quello degli edifici di antica data esistenti della zona o del lotto nel quale si realizza l'intervento;
2. pianta dell'edificio: di forma prioritariamente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori; non sono ammessi terrapieni o collinette antistanti o comunque disposte attorno all'edificio atte a mascherarne la reale dimensione fuori terra. Le aperture dei garage non possono essere di norma ubicate nella facciata principale dell'edificio;
3. copertura: saranno improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo sarà parallela all'asse longitudinale del fabbricato. La pendenza dovrà essere compresa tra il 30% e il 40% salve diverse pendenze in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici. Non sono consentito abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
4. manto di copertura: sono ammessi solo coppi di laterizio a colorazione naturale;
5. forometria: dovrà essere improntata a chiarezza di alternanze di vuoti e pieni; la disposizione dei fori seguirà un regolato ordine prospettico; le forature dovranno essere previste sulla base di formerettangolari le dimensioni delle finestre dei locali dovranno



avere un rapporto che si avvicina ad 1,5, nelle soffitte potranno avere un rapporto di 1; gli archi saranno realizzati a tutto sesto, a sesto ribassato o policentrici; gli architravi potranno essere in legno, ferro o muratura, se di modeste dimensioni; i serramenti saranno di tipo tradizionale, salvo documentate esigenze;

6. grondaie e pluviali: dovranno essere a disegno semplice, in lamiera zincata e verniciata o in rame; le cornici di gronda, in linea con il solaio di copertura, dovranno essere a disegno semplice e con modanature tipiche dei luoghi;
  7. serramenti e scuri: devono essere in legno con protezione di vernice trasparente oppure con colori ad olio coprenti sulla gamma delle tinte legno o verde scuro; non sono ammessi avvolgibili, controfinestre esterne e serramenti metallici, ad esclusione dei serramenti degli annessi che potranno essere in ferro verniciato con colori bruni o in alluminio brunito. I garage devono essere chiusi con portoni in legno a due ante o basculanti, con finitura esterna in legno;
  8. materiali di finitura esterna: 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, giallo, rosa, e rosso veneziano) 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;
  9. pannelli solari/fotovoltaici: integrati nel manto di copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
  10. cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura;
  11. porticati: potranno interessare il solo piano terra o i due piani del fabbricato, in analogia formale con le tradizionali "tese", barchesse ecc.; in ogni caso essi dovranno essere ricompresi nel perimetro dell'edificio e quindi al di sotto della copertura dello stesso;
  12. poggiali: sono consentiti i poggiali purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati aggetti di qualsiasi genere quali poggiali, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
  13. scale: devono essere realizzate solo internamente all'edificio;
- b) Interventi agricolo – produttivi:
1. le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, prioritariamente rettangolare.
  2. negli annessi rustici esistenti, anche se ad altro uso destinati, qualora l'impianto presenti caratteri tipologici tradizionali, è vietata la controsoffittatura del tetto e la costruzione di nuovi solai;
  3. i materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio



dell'attività.

### **Articolo 31 Ambiti delle aziende agricole esistenti**

1. Il PI ha individuato gli ambiti delle aziende agricole esistenti all'interno dell'elaborato "A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti" e nell'elaborato "P12: Relazione agronomica".
2. Si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel TITOLO V della LR.11/2004.

### **Articolo 32 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo (ANF)**

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui all'allegato C delle NTO "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo".
2. Le schede contengono:
  - a) ubicazione del fabbricato ed estratto CTRN e catastale Scala 1:2000;
  - b) documentazione fotografica;
  - c) stato di fatto (dati edilizi, grado di conservazione edificio, descrizione edificio, sottoservizi ed opere di urbanizzazione, ecc);
  - d) indicazioni di progetto (parere agronomico, parere urbanistico e prescrizioni).

Nelle schede ha valore prescrittivo la parte descrittiva riguardante il parere urbanistico e le prescrizioni.

3. È 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 specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
  - i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di entrata in vigore del PAT;
  - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
  - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
  - i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
4. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - residenza;
  - compatibili con la residenza;
  - attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR. 11/2013.

salvo specifiche destinazioni d'uso più restrittive definite dalla scheda stessa.

5. E consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale sino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> e n. 2 unità



abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero di quote eccedente gli 800 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato. Gli interventi sopracitati sono sempre assoggettati a perequazione urbanistica. Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 100 m<sup>3</sup>.

6. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m<sup>3</sup>; è ammesso l'ampliamento solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione fino a 800 m<sup>3</sup> compreso il volume esistente.
7. Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
8. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale dei tessuti agricoli.
9. Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
  - a) all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia di tutti i fabbricati aziendali;
  - b) alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria);
  - c) all'automatica cessazione della possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione. Per gli imprenditori agricoli e/o se il richiedente abbia tutto il terreno che non ricade in area agricola alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
  - d) ~~alla corresponsione della quota perequativa.~~
10. Qualora, in sede di presentazione dei progetti edilizi fossero accertate difformità o variazioni rientranti nell'ambito di applicazione del caposecondo del DPR. 380/2001, le trasformazioni previste dalle Schede di progetto per l'edificio troveranno applicazione successivamente all'ottenimento della relativa sanatoria; ove le stesse non siano sanabili le trasformazioni previste dalle schede non troveranno applicazione.





### **Articolo 33 Riqualficazione e valorizzazione del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua**

1. Ferme restando le prevalenti esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, il PI salvaguarda gli elementi ambientali e le emergenze paesaggistiche tipiche della storicità veneta con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualficazione naturalistica di fiumi e canali, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivi.
2. Gli elementi cui al co.1 sono:
  - corsi d'acqua principali e minori;
  - filari alberati significativi continui;
  - filari alberati significativi discontinui;
  - vegetazione ripariale;
  - isole ambientali ad elevata naturalità.
3. Con riferimento ai filari alberati presenti nel territorio agricolo con caratteristiche ambientali, A2 e A3, a seguito di eventuali trasformazioni in sede di progetto attuativo dovranno essere individuati gli elementi di naturalità esistenti, tra cui i filari alberati costituiti da almeno cinque esemplari arborei continui, che seguono il tracciato di strade, strade carrarecce, cavedagne, alveo fluviale che presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso ("corridoi"); che costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti delle memoria storico-culturale dei luoghi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Al fine di tutelare i filari presenti nel territorio agricolo, che presentano le caratteristiche di cui comma precedente, si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) è vietato abbattere o danneggiare gli alberi vitali compresi nei filari individuati, salvo il caso di esigenze fitosanitarie, e salvo il caso di esigenze legate allo svolgimento o potenziamento delle attività agricole o connesse ad essa alla sicurezza anche dei lavoratori nella conduzione dei fondi all'efficienza, ai potenziali produttivi ed alla salubrità delle coltivazioni; alla regimazione delle acque. È comunque consentita la manutenzione ordinaria annuale e l'utilizzazione turnuaria delle piante, nonché interventi sulle stesse che risultino permessi o imposti, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti anche di matrice comunitaria. Sono pure consentite tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche ed ambientali dei fondi;
  - b) non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri del fusto di ciascuna pianta;
  - c) è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore a 5 cm.



5. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.4, è fatto obbligo al proprietario di sostituire anche in altra zona del territorio comunale l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zona o vaso, con circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai cm.30.
6. Per la gestione ottimale dei corsi d'acqua, i canali e fossati:
  - a) è divieto di qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali e delle canalette, e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d'acqua, canali e fossati non potranno essere rivestite con materiali non naturali;
  - b) al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica. Sono vietate le aspersioni mediante sub irrigazione;
  - c) la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
  - d) divieto la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
  - e) è divieto di apposizione di cartelli pubblicitari lungo i corsi d'acqua naturali e/o di bonifica agraria, mentre potrà essere consentita quella afferente alle strutture del corso d'acqua e al Codice della Strada;
  - f) nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d'acqua, fossi e canali varranno le direttive e distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, quelle del Codice Civile in materia di confine e quelle de Codice della Strada;
  - g) nella realizzazione di recinzioni di qualunque genere, siano essi afferenti a fondi privati che pubblici, dovrà essere garantito comunque il passaggio lungo l'argine per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei soggetti preposti. Saranno pertanto da vietare le recinzioni di qualsiasi tipo poste a distanza inferiore a m. 6,00 dal ciglio del corso d'acqua, canale o fosso, come del resto le alberature non potranno essere a una distanza inferiore a m. 6,00 dal ciglio del corso d'acqua. Distanze inferiori saranno possibili previo parere del Consorzio competente, e comunque non meno di 4,00 m.
  - h) è divieto di realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere.
  - i) sarà da far obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicarne lacapacità di deflusso;
  - j) i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi riversa potranno a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati.



### **Articolo 34 Aree boscate**

1. Il PI promuove nei tessuti agricoli A1-A2 la realizzazione di aree boscate mediante credito edilizio “di forestazione” con vincolo di utilizzo previsto al successivo art.52 co.6/b.
2. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive enormi di pianificazione forestale approvate con DGR n.158 del 21 gennaio 1997e smi.

#### **PRESCRIZIONI**

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

### **Articolo 35 Norme particolari**

1. Aree a verde privato:
  - a) comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l’esigenza allaconservazione. Comprendono, altresì, superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi la tradizionale alternanza edificato/non edificato;
  - b) entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione l’installazione precaria di manufatti ed elementi ad uso esclusivo delle attività umane, quali:
    - Installazioni per il gioco e lo svago (dondoli, canestri, panchine, ecc.);
    - Serre mobili stagionali senza strutture murarie, di altezza non praticabile, per la protezione e/o forzatura colturale. Queste potranno essere installate esclusivamente nei periodi stagionali a cui sono preordinate e dovranno essere tolte al di fuori di questi;
    - Caminetti, barbecue, ricovero di animali domestici ed elementi elementari di arredo giardinale;
    - Elementi ornamentali e funzionali alla fruibilità domestica degli spazi all’aperto, quali: pergolati, gazebo, pompeiane.-Tali manufatti dovranno rispettare tutte le norme del Codice Civile (distacchi compresi) relative alla tutela dei diritti privati tra fondi contigui.
  - c) in questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l’ambiente circostante;
2. Cabine elettriche di trasformazione:



- a) Le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 12 m<sup>2</sup> potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di PI. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà scorporata.
  - b) I fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica definite nel precedente punto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal PI senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di PI, maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di m 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina così come determinata negli atti di compravendita e/o di servitù con l'Enel.
  - c) Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio dell'amministrazione, sentita la CEC, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e/o non limiti le visuali.
  - d) La distanza minima dal confine delle strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, è di m 5,00 che sarà possibile ridurre a m 1,50 da confine di strade vicinali e/o da altri spazi pubblici ~~e all'interno di detti ambiti per particolari esigenze.~~ Distanze inferiori potranno essere consentite solo quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e/o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici sempre che il PI non preveda l'eliminazione e/o l'arretramento dei manufatti suddetti.
3. Impianti destinati alla valorizzazione energetica:
- a) Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, possono essere realizzati nei tessuti agricoli, solo se con una potenza massima inferiore a 150 Kw. La distanza minima tra impianti di biogas dovrà essere superiore a m 300. Gli stessi impianti, con potenza superiore, potranno essere autorizzati nei tessuti produttivi oppure in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato. Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 300 dalle abitazioni esistenti. Distanze diverse potranno essere autorizzate in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato.
  - b) Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, in zona agricola, possano avere un'altezza massima di m. 4 fuori terra, dal piano medio di campagna, e lunghezza massima



delle fronti di m. 20;



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

##### Articolo 36 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni

1. Le aree per servizi ed attrezzature di interesse generale sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Sono aree di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali; tali aree costituiscono "servizi" ai sensi dell'art.3 del DM.1444/1968.
3. Le aree di interesse pubblico destinate a servizi (F), a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
  - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2);
  - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3);
  - le aree per i parcheggi pubblici (F4);
4. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmicomunali; le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
5. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380 nonché:
  - l'adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
  - l'adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso cui al precedente co.2.
6. **Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, dovranno rispondere alle particolari esigenze della destinazione del tessuto nel rispetto del Regolamento Edilizio (art. 69). Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,50, dei quali un massimo di m.0,60 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni.**
7. E' consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard F1,F2,F3, F4 "pubblici" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse pubblico (sagre, feste padronali, ecc..) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.



### **Articolo 37 Le aree e gli edifici per l'istruzione ( F1)**

1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (attrezzature prescolastiche e scolastiche in genere comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera a) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. È facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.
3. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 412 del 5/08/1975.

#### 4. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	- esistente per demolizioni e ricostruzione; - 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per le nuove costruzioni. Modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 10,00;
c) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate, per le aule la distanza minima è m. 12,00;
d) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 15,00;
f) prescrizioni e norme specifiche:	l'area esterna va mantenuta con decoro e almeno in parte attrezzata con alberi, cespugli e tappeto erboso calpestabile; il parcheggio per gli autoveicoli è preferibile sia esterno alla recinzione; il cancello di uscita deve essere realizzato in modo da garantire al massimo l'incolumità degli alunni; 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 38 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)**

1. Sono le aree e gli edifici destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria. Sono individuati



con specifico simbolo le attrezzature per servizi private convenzionate.

2. In relazione alla loro specifica destinazione i tessuti per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:

- a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali,...);
- b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, sociale, ecc);
- c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...);
- d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...);
- e) istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...);
- f) servizi amministrativi (municipio, ...);
- g) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...);
- h) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, ...);
- i) servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianto incenerimento, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, mattatoi, impianti telefonici...);

3. È facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.

4. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	- esistente per demolizioni e ricostruzione; - 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per le nuove costruzioni. Modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera;
b) rapporto di copertura:	non superiore al 40% del lotto;
c) altezza dei fabbricati:	massimo m. 10,00;
d) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate;
e) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
f) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00.

5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.

6. Gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia, m. 100 di inedificabilità dal perimetro





dell'impianto. L'area di rispetto dovrà essere sistemata con piantumazioni, ove possibile.

7. Sono individuati con apposita simbologia e numerazione le aree a servizi di interesse comune private:

- a) attrezzatura privata convenzionata n.01 – casa per anziani, ubicata nell'abitato di Solesino lungo via Sottoprà.

### **Articolo 39 Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)**

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

4. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	Le superfici coperte da impianti sportivi scoperti o coperti, comprese eventuali gradinate, servizi igienici, depositi ecc., non possono superare il 30% della superficie fondiaria.
b) altezza dei fabbricati:	massimo m.10.00. Parametri diversi potranno essere utilizzati in relazione all'opera sportiva da costruire;
c) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10,00;
d) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;

5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e



pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

6. Sono individuati con apposita simbologia e numerazione le aree a servizi di interesse comune private, ovvero:

a) attrezzatura privata n.02 - laghetti sportivi/ricreativi è una zona esistente privata, ubicata nell'abitato di Solesino lungo la SS.16, a destinazione sportiva, ricreativa, turistica e ricettiva, con la presenza di laghetti per la pesca sportiva, parzialmente edificata, già dotata di opere di urbanizzazione primaria e aree libere. Valgono i seguenti parametri:

- la superficie coperta dai fabbricati non può superare i 1500 m<sup>2</sup>;
- altezza massima ml. 10.50;
- nei piani terra sono ammesse la destinazione d'uso commerciale in attività di vicinato e compatibili con la destinazione della zona residenziale, locali accessori e funzionali per lo sport pesca sportiva, e destinazioni ricreative; nei piani superiori sono ammesse le destinazioni d'uso turistiche ricettive. Negli spazi scoperti sono ammesse destinazione d'uso per il gioco e lo sport. Nel corpo principale del fabbricato è ammessa la costruzione di una abitazione per un volume massimo di 500 m<sup>3</sup>;
- distanze dai confini: minima m. 5,00. Tale distanza può essere derogata con consenso del confinante, mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
- distanze dalle strade: minima m.7.50; minima m. 5.00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
- distanze tra fabbricati: minima m.10.00 tra pareti finestrate contrapposte e m.5,00 tra pareti non finestrate; è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile.
- parcheggio e verde: come da art.14 delle NTO.
- tutti gli interventi devono tenere conto del contesto circostante migliorandone la qualità.

b) attrezzatura privata n.03 – impianti sportivi non agonistici, ubicati nell'abitato di Arteselle lungo la SP.84 all'interno della parrocchia.

#### **Articolo 40 Le aree per parcheggi pubblici (F4)**

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera d) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

2. È facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblico di uso pubblico.



3. Qualora le aree a parcheggio individuate dal PI siano ricomprese entro ambiti soggetti a PUA, potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al piano
4. I parcheggi pubblici a livello stradale dovranno essere completati ponendo adimora piante nella misura di almeno una ogni 40 m<sup>2</sup> di parcheggio.
5. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere le dimensioni minime prescritte al punto 3.4.7. Regolazione della sosta – delle Norme Tecniche per la Costruzione delle Strade (D.Min. Infrastrutture e Trasporti del 05 novembre 2001).
6. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura:	non superiore al 30% dell'area;
b) numero dei piani:	massimo n. 3;
c) distacco tra fabbricati:	minimi m. 10 tra pareti finestrate;
d) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;



## **CAPO 5 LE INFRASTRUTTURE**

### **Articolo 41 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi**

1. Le disposizioni generali:
  - a) Il PI fornisce i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, e di alcune soluzioni funzionali ricorrenti;
2. Il PI contiene le indicazioni generali relative a soluzioni funzionali ricorrenti, allo scopo di fornire indirizzi e suggerimenti per adeguare la progettazione delle nuove strade alle moderne esigenze di sicurezza, di razionale gestione della mobilità e di mitigazione degli impatti inquinanti.
3. Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quantopossibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi. Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei margini delle strade, con l'indicazione delle modalità di realizzazione dei filari alberati, delle barriere vegetali e dei parcheggi a raso.
4. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
5. La cartografia di PI "Disciplina del suolo" identifica con apposita grafia la viabilità e/o infrastrutture esistenti e quelle di progetto. Le nuove infrastrutture sono suddivise 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 ma non rientranti nelle previsioni del corrente PI dove non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica, nelle aree del presumibile sedime, che possano compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione; si richiamano le direttive cui art.60 NTA del PAT.
6. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
7. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.



#### **Articolo 42 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la progettazione della viabilità e moderazione della circolazione**

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. 6,00 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,00; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50 e devono essere opportunamente sistemati e preclusi con idonei ostacoli al transito dei veicoli. 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 i tessuti residenziali e m. 19 i tessuti commerciali, artigianali e industriali/produttive.
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 un cancello.
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 50 m che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
  - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni 50 m che consentono riduzioni di velocità a 15 - 20 km/h;
  - c) marciapiedi continui, che obbligano gli automobilisti a rallentare prima di girare e danno la precedenza ai pedoni.
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 fondamentale la piantumazione di verde e di alberi che attenua gli effetti nocivi del traffico automobilistico.
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 nell'elaborato "P-03-Disciplina del suolo" del presente PI e, comunque, in tutti i casi dove le condizioni di traffico lo richiedano per assicurare la funzionalità della rete, le intersezioni varie dovranno essere realizzate utilizzando la soluzione funzionale delle rotatorie.
7. Ogni tipo di strada, privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato, le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede,



sia l'accesso medesimo.

8. 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 43 Piste ciclopedonali e itinerari turistici / storico ambientali**

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti di progetto e gli itinerari turistici e storico-ambientali. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. Tutti gli interventi riguardanti i percorsi ciclopedonali devono essere finalizzati:
  - a) a favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica/pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini;
  - b) a puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclopedonale, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza;
  - c) a verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclopedonali da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.
3. I percorsi saranno progettati in armonia con la legislazione vigente ed i manuali esistenti in materia, i tipi di fondo da impiegare:
  - a) lungo gli argini: sarà preferibilmente in stabilizzato misto cementizio o con altri prodotti aggregati e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b) lungo le strade urbane di quartiere: si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
  - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli: si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto cemento;
  - d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
  - e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.



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) accesso riservato ai soli pedoni e ciclisti;
  - b) pavimentazione in fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio, asfalto e asfalto colorato.
9. Per i percorsi affiancati alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti; può essere consentito l'attraversamento ai mezzi motorizzati dei soli frontisti;
10. 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.
11. Le previsioni del PI hanno carattere orientativo e potranno essere variate in base ad uno specifico un 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 44 Impianti stradali per la distribuzione carburanti**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia LR. 23 del 23/10/2003, "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'art.19 della L. 57 del 05/03/2001, ed in coerenza con il piano nazionale di cui al DM. 31/10/2001 e smi e da quanto previsto dalle presenti NTO.
2. I nuovi impianti devono:
  - a) avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio,



così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;

- b) essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.
3. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
- a) impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 Nuovo Codice della Strada ed art. 61 co. 3 del regolamento allo stesso);
  - b) impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
4. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, 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 zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;
  - b) lungo le curve di raggio inferiore a 300 m; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m e i 100 m l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m gli impianti potranno sorgere a 95 m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
  - c) nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del DLgs n. 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
6. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) parametri urbanistici:	DGR n. 497 del 18/02/2005;
b) distacco tra fabbricati:	minimi m. 10,00;





c) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
d) distanza dal ciglio stradale :	minimo m. 5,00;
e) note:	– 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'aggetto 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. 32/98 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: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.



## TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

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

#### **Articolo 45 Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete**

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico, ambientale e culturale ai quali il PI assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio, sono individuati nelle tavole di piano, “P-03: Disciplina del suolo” con apposita grafia.
2. Gli interventi sugli edifici cui co.1 sono regolati da specifici gradi di intervento codificati, dai parametri dalle norme per ogni tessuto su cui ricade l'intervento, dal successivo art.46 e dalle norme sui vincoli e invarianti del PRC.
3. Gli interventi possono verificarsi su:
  - a) edifici vincolati dal DLgs. 42/2004 con decreto di vincolo;
  - b) ville di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto e gli Immobili di valore testimoniale;
  - c) edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento, ovvero i beni culturali, ambientali e architettonici localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale.Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.
4. I PI attraverso con la procedura cui art.18 LR.11/2004 potranno variare la categoria attribuita ai manufatti localizzati nei centri storici, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. ~~Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie cui al grado 1 e grado 9;~~ sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da entità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.
5. Il rilascio dei permessi di costruire/denuncia di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del DLgs. 42/2004 è in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.
6. 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 46 Guida agli interventi su immobili di valore monumentale , testimoniale e sulle Ville Venete**

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
2. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

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

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Gli elementi di riferimento per la progettazione sono:
  - a) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
  - b) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);
  - c) la ricomposizione della copertura mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture e riportando quando possibile, per gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;
  - d) la scelta di rivestimenti, intonaci, colori effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana; potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento;



- e) il divieto delle variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà;
5. Negli edifici di valore storico testimoniale presenti nei tessuti agricoli:
- a) possono essere chiusi gli archi e/o i portici con serramenti trasparenti in vetro, legno e ferro, purché inseriti nella parte interna dei pilastri e delle murature e ne consentano la lettura tipologica.
  - b) le dimensioni ed i rapporti dei locali possono essere mantenute, anche se inferiori agli standard edilizi, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati originariamente realizzati;
  - c) dovrà essere riservato nell'intorno di edifici uno spazio adeguato che esalti la qualità dell'immobile e preferibilmente privo di edificazioni. Eventuali nuovi interventi sono concessi nel segno della ricomposizione architettonico-ambientale.
6. Le pertinenze scoperte dovranno essere tutelate mediante:
- a) Il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - b) Il riconoscimento dell'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - c) la manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - d) la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - e) studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.



## **CAPO 2 SOSTENIBILITA'**

### **Articolo 47 Sostenibilità energetica degli edifici**

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



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

#### **Articolo 48 Attività produttive in zona impropria**

1. Con riferimento all'articolo 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua nelle tavole di progetto "P-03: Disciplina del suolo" le attività esistenti in zona impropria già censite e disciplinate nel PRG previgente ai sensi dell'art. 30 della LR. 61/85 e LR.11/87 altresì, le attività non censite dal previgente PRG installate su strutture edilizie già oggetto di titolo abilitativo.
2. In relazione alla loro compatibilità ambientale, le attività censite si distinguono in:
  - a) n°33, attività da migliorare "confermare": sono attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT che non costituiscono turbativa ambientale individuati con apposita numerazione nelle tavole "P-03: Disciplina del suolo" soggetti a specifica schedatura (nuove schede cui all'allegato E – NTO e le schede individuate dal previgente PRG cui precedente art.2 co.3).
  - b) n°19, attività da dismettere di tipo 1 ("bloccare" – ex LR.61/85): sono attività produttive ubicate in aree 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 dismettere tipo 2 ("trasferire" – ex LR.61/85): sono attività produttive che per tipo di lavorazione risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico, le quali vanno trasferite.
3. Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.
4. I fabbricati dismessi/abbandonati, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso senon per quelle specificatamente ammesse dal tessuto nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dal tessuto.
5. Non è ammissibile di norma la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nel medesimo sito: la demolizione di volumi esistenti fa cessare la necessità di sistemare tali volumi e consente, nella maggioranza dei casi, di trasferire l'attività in tessuti idonee, ripristinando una situazione urbanisticamente condivisibile anche attraverso lo strumento del credito edilizio.
6. Non è di norma ammissibile il trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti: sel'attività si trasferisce va ubicata in zona a ciò predisposta.
7. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi), nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.



8. Sono ammessi per le attività esistenti da migliorare “confermare”, ad esclusione delle attività commerciali, ampliamenti mediante le procedure SUAP di cui all’art.3 della LR. 55/2012, comunque non superiore all’80% della superficie coperta esistente con il limite di 1.500 m<sup>2</sup> di SLP, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l’inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate e individuate dalla scheda.
9. Per gli ampliamenti cui al precedente comma si prescrive:
- a) nelle strutture deve essere esercitata l’attività perché venga riconosciuta la necessità/ possibilità di ampliare le attività esistenti;
  - b) non è consentito l’ampliamento di strutture precarie: attività produttive ubicate in strutture palesemente precarie e inadatte non vanno ampliate e/o consolidate;
  - c) non sono ammissibili ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
  - d) non sono ammissibili ampliamenti lesivi della integrità ambientale e paesaggistica aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc;
  - e) non sono ammissibili ampliamenti di edifici tipicamente residenziali a tipologia chiaramente definita (la casa a schiera, il villino, il condominio a blocco, ecc.);
  - f) gli ampliamenti non possono di norma consistere in nuove costruzioni, ossia non è ipotizzabile prevedere l’ampliamento di una attività esistente che consista in un nuovo edificio isolato lontano dalle attività “madre”;
  - g) non è auspicabile prevedere ampliamenti dall’area di pertinenza, in quanto se da un lato si vuole consentire il mantenimento dell’attività in essere, dall’altro consentire acquisizioni di nuove aree ai fini produttivi potrebbe generare surrettiziamente dei nuovi tessuti industriali fuori dal controllo del PAT e del PI;
  - h) le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, per evitare la possibilità di utilizzare aree di proprietà lontane dagli impianti e/o di assegnare ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con l’attività. E’ il caso di sottolineare che l’elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l’area di pertinenza delle attività, e non l’area di proprietà;
  - i) gli ampliamenti devono essere coerenti con il linguaggio architettonico delle strutture da ampliare, purché riconoscibili, per motivi di uniformità di immagine;
  - j) gli ampliamenti devono essere collocati in contiguità al fabbricato esistente, diversamente non sarebbero ampliamenti, ma nuove costruzioni. Sono ammissibili limitate eccezioni purché adeguatamente motivate da esigenze produttive particolari o dalle particolarità geomorfologiche del sito;
  - k) gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l’ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili



per stralci.

10. 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 realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità. Inoltre, gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85).
11. Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona d'appartenenza, per garantire il decoro ambientale. Le aree di pertinenza delle attività potranno essere recintate lungo il perimetro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.
12. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale ~~con eventuale ricorso al credito edilizio.~~

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

13. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti (tipologia) codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso alle seguenti condizioni:
  - a) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da dismettere 1 e 2";
  - b) la nuova attività dovrà essere ricompresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria così come definita dall'ISTAT (Classificazione delle attività economiche Ateco 2007);
  - c) la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con DM. Sanità 5/11/1994;
  - d) sia stipulata un'apposita convenzione o con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura.

#### **TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI**

14. Attività produttiva da migliorare, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o eventuale ampliamento delle superfici disciplinati nell'apposita schedatura.
  - c) fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, rispettare le prescrizioni cui precedente co.9;
  - d) Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:
    - alla dimostrazione della compatibilità di destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente con quella codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85);





- al reperimento degli standard minimi descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme o quanto previsto nella scheda;
- al vincolo ad uso pubblico a verde e/o parcheggi di minimo il 10% della superficie fondiaria di pertinenza;
- alla stipula di una convenzione (appendice all.A – delle presenti NTO) e con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

15. Attività produttiva da dismettere di tipo "1", sono ammessi i seguenti interventi:

- a) conferma dell'attività insediata (**finché attiva**);
- b) lettere a), b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- c) possibilità di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze;
- d) **l'individuazione nel P.I. quali "opere incongrue" per i fabbricati ospitanti tali attività, purché legittimati, tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECREd.**

16. Attività produttiva da dismettere di tipo 2, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a), b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
- b) **l'individuazione nel P.I. quali "opere incongrue" per i fabbricati ospitanti tali attività, purché legittimati, tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECREd.**

17. Valgono, inoltre, le seguenti norme:

- a) qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che valuti la compatibilità ambientale del nuovo ampliamento e che preveda opere di riequilibrio, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio dovrà espressamente fare riferimento la convenzione anche in relazione alle possibilità dei limitati cambiamenti d'uso sopra ammessi.
- b) tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con il tessuto interessata dall'intervento.
- c) ~~la dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".~~



## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE**

### **CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Articolo 49 Le schede norma**

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

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

6. Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo la superficie territoriale (St) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.12, per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata attuabili mediante IED il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso



la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. La volumetria (V) assegnata è predeterminata dal piano, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al rapporto di copertura (RCF) e altezza (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.

7. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L. 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, poste a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL. 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L. 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.
8. Ogni area di trasformazione regolata da strumento urbanistico attuativo è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.
9. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.
10. L'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio; l'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) gli stralci funzionali devono essere in proporzione e autonomi rispetto le necessarie dotazioni territoriali e infrastrutturali, previste complessivamente nella scheda norma;
  - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti.
11. La realizzazione dei degli stralci funzionali autonomi sarà regolata con le stesse modalità di attuazione descritte nella scheda norma.



12. Gli stralci funzionali autonomi dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.
13. Il Consiglio Comunale con il suo insindacabile giudizio ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma sistema urbano costruito, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.
14. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
15. Le "aree di trasformazione:
- a) "AT\_R", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
  - b) "AT\_P", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del tipo di "tessuto produttivo" in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento.
  - c) "AR", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono, per gli interventi di riconversione/riqualificazione di tessuti produttivi a residenziali le aree di trasformazione sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente – T4";
  - d) "Ip\_A" una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto diffuso – T5" ad eccezione degli indici di edificabilità.
  - e) "Ip\_B una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono ad eccezione degli indici di edificabilità.
  - f) "Ip\_C", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.

#### **Articolo 50 Perequazione urbanistica**

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.

#### **CRITERI DI ASSOGGETTAMENTO**

3. Ambiti assoggettati alla perequazione, se non diversamente stabilito dalle schede norma cui art.49:
  - 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 (SUAP);
  - e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
  - f) ~~il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;~~
  - g) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all'ambito insediativo;
  - h) gli interventi di nuova costruzione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (art.22 co.7 e 9) che verranno alienati prima di 10 anni dalla data di agibilità a persone che non siano familiari o eredi fino al 3° grado collaterale dal richiedente del permesso di costruire.
4. Ambiti non assoggettati alla perequazione:
  - a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
  - b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
  - c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
  - d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti, in saturazione dell'indice di zona, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.7);
  - e) gli interventi per scopi sociali oggetto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari (art.22 co.9).

#### **CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

5. I criteri di attuazione della perequazione urbanistica:
  - a) l'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di



urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore nelle modalità successivamente descritte;

- b) la quota aggiuntiva di cui sopra sarà quantificata in misura pari al 50% ~~per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali/compatibile degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo edificati (data titolo abilitativo) dopo l'entrata in vigore della LR. 24/1985 (08.03.85);~~

~~30% per tutti gli altri tipi d'intervento (salvo i casi di riduzione cui successivo co.8);~~

~~del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI. Per plus-valore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica edilizia operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistico edilizia, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento di trasformazione urbanistico edilizia e delle sue caratteristiche.~~

- **l'amministrazione, attraverso apposito atto di Giunta, potrà ridurre la quota di cui alla precedente lett. b) fino ad un massimo del 30% per il conseguimento di strategie per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico espressamente individuate nel P.A.T. ;**

c) **Il valore del contributo perequativo è connesso all'incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del Piano degli Interventi, rispetto al valore degli stessi immobili come classificati dal previgente Piano.**

**Tale incremento di valore dovrà essere calcolato facendo ricorso alla tabella dei valori stabiliti annualmente ai fini delle verifiche IMU.**

**Il contributo perequativo è pertanto pari alla differenza dei valori assegnati dell'area trasformata col P.I. rispetto al precedente valore dell'area, moltiplicato per la quota parte di contributo (indice di perequazione - Ip) che, come previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter), si determina nella misura del 50%.**

**Considerato che il Valore del contributo perequativo (Vp) al metro quadrato di suolo edificabile è pari al valore dato dalla differenza dei valori assegnati alla destinazione trasformata (Vf) rispetto alla destinazione originaria (Vi) moltiplicato per l'indice di perequazione (Ip); il valore del contributo perequativo Vp pertanto si ottiene applicando la seguente formula:**

$$\text{Plus-valore (V): } Vf - (Vi+C) * Ip$$

dove:

Vf: valore area post trasformazione (o valore finale) \* sup. m<sup>2</sup>;

Vi: valore area ante trasformazione (o valore iniziale) \* sup. m<sup>2</sup>;



C: costi di trasformazione (di cui alla tabella sotto riportata)

<b>C: COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)</b>		
<b>C = C1 + C2 + C3 + C4</b>		
C1	Eventuali bonifiche	€/m <sup>2</sup>
C2	Demolizioni (La previsione di demolizione di fabbricati si configura come obbligo effettivo di demolizione degli edifici esistenti e successiva ricostruzione)	€/m <sup>3</sup>
C3	Opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito (opere agibili)	€/mq m <sup>23</sup>
C4	Oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	€/mq m <sup>3</sup>

6. Il valore del contributo perequativo viene determinato per tutte le aree fabbricabili urbanizzate, edificabili con intervento edilizio diretto oppure per le aree fabbricabili non urbanizzate comprese nel P.I. e soggette a strumento attuativo.
7. Per le aree già individuate come edificabili dal previgente P.R.G. e riconfermate dal P.I. non viene applicata il contributo perequativo fino alla loro decadenza ai sensi dell'art. 18, comma 7 e 7.bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.; nel caso non venisse approvato il relativo P.U.A. entro 5 anni dalla vigenza del P.I. o non venisse assolta la proroga di cui al comma 7.bis della LR 11/2004 e s.m.i., dovrà essere applicato il contributo perequativo nel caso di eventuale "re-inserimento" nel P.I.
8. Per gli interventi soggetti a perequazione previsti nel P.I. previgente, è fatto salvo il calcolo del contributo perequativo e le relative modalità operative allora vigenti.

a) Casi particolari.

1. Nel caso di riclassificazione di aree già destinate a servizi, il contributo straordinario qualora dovuto, dovrà essere integrato mediante la monetizzazione dello standard mancante, secondo i valori di monetizzazione vigenti, considerando solo il valore dell'area e non il valore delle opere.
2. Nel caso di area a servizi non ancora ceduta al Comune o non convenzionata, il valore di riferimento per l'integrazione mediante la monetizzazione dello standard mancante sarà pari a metà di quello previsto per l'area dalla delibera di Giunta relativa alla monetizzazione degli standard.
3. In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica (con spese a carico del privato richiedente).
4. Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione sia strettamente correlato all'aumento di valore di un edificio od un altro bene con cui risulti in rapporto funzionale,



tale da rendere difficoltoso il calcolo del Plusvalore generato, si opererà mediante perizia giurata alla verifica del reale vantaggio derivato e dell'interesse pubblico connesso all'intervento.

- a) ~~la determinazione del plus-valore potrà essere operata sulla base di tabelle parametriche cui art.16 co.4 DPR.380/2001 o mediante stima analitica "tabella A" nella quale saranno considerati:~~
- ~~— il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (tabella punto 1);~~
  - ~~— gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (tabella punto 2) (OO.UU primaria);~~
  - ~~— il valore del bene, conseguente alla trasformazione urbanistica (tabella punto 3).~~  
 Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:
  - ~~— la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (tabella punto 4);~~
  - ~~— la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.~~

**~~Stima analitica Tabella "A":~~**

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

**e) Sportello Unico per le Attività Produttive.**

Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012 (anche a seguito della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019) possono essere considerati interventi edilizi in deroga / variante a cui applicare una forma perequativa basata sulla quantificazione di cui al comma d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Conseguentemente a quanto sopra, all'interno dell'iter procedimentale e della convenzione di cui all'art. 5 della L.R. 55/2012, dovrà essere quantificato il plusvalore derivante da tale variazione e la quota corrisposta all'Amministrazione comunale potrà discostarsi dal 50 % di tale plusvalore (lett. B), capitolo 2.4.2).





Il riconoscimento di attività produttiva fuori zona da confermare con il P.I. o con procedura SUAP di cui alla L.R. 55/2012, pertanto, è connesso all'incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del Piano degli Interventi o con procedura SUAP, rispetto al valore degli stessi immobili come classificati dal previgente Piano. Il valore del contributo perequativo monetizzato, per il riconoscimento di attività produttiva fuori zona da confermare, viene calcolato come segue:

**Plus-valore (V): Valore IMU Z.T.O. D1 da urbanizzare – (VAM+C) \* Ip**

Dove Ip = 50%

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà quindi essere monetizzata con versamento da effettuarsi secondo le modalità di cui al successivo comma 10.

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

- a) ~~Il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica. Per le aree agricole si assume quale riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Per le aree edificabili si considerano i valori di riferimento deliberati annualmente per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta. Nel caso in cui gli interventi interessino aree compromesse da edificazioni (opere incongrue, ambiti di riqualificazione e trasformazione), il valore iniziale corrisponderà al valore dell'edificato, purché legittimo, valutato con riferimento al valore catastale. E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.~~
- b) ~~Gli eventuali costi di demolizione/bonifica (2.a), esclusivamente per gli interventi su opere incongrue individuate dal PI, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.~~
- c) ~~Il costo relativo agli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus valore dell'intervento.~~
- d) ~~Le spese tecniche (2.c) sono tutte quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla~~



~~direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 5% dei costi relativi agli oneri - art. 16 del DPR. 380/2001 - (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.~~

- ~~e) Gli oneri finanziari (2.d) sono quantificati applicando alla somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area (2.a), dei costi degli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b), delle spese tecniche (2.c), un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (uno virgola cinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di tre anni.~~
- ~~f) Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) è desumibile considerando i valori di riferimento deliberati annualmente per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta di analoghe aree (per i fabbricati non più funzionali al fondo, le attività produttive in zona impropria, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: del tessuto diffuso T5; del tessuto produttivo non ordinato T7; del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento) al valore delle aree verrà sommato quello di eventuali fabbricati residenziali/produttivi esistenti valutato con riferimento al valore catastale che l'intervento di trasformazione prevede di mantenere allo stato di fatto. È possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.~~
9. La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) sarà pari alle percentuali sopracitate (co.5 b) del plus-valore stesso (salvo i casi di riduzione cui co. successivo), come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno **potrà** avvenire mediante:
- ⇒ cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
  - ⇒ trasferimento di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
  - ⇒ realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
  - ⇒ corresponsione dell'equivalente valore economico, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.
10. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno



utilizzate dall'Amministrazione per la:

- ⇒ realizzazione di opere, attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. anche aggiuntivi agli standards primari e secondari, anche all'esterno dell'ambito di intervento;
- ⇒ realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- ⇒ utilizzo del Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- ⇒ interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

11. Come previsto dall'art. 6 delle NTA del PAT negli ambiti di riqualificazione e riconversione ed eventuali interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati, la quota aggiuntiva da cedere al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- ⇒ risanamenti e bonifiche ambientali;
- ⇒ riqualificazione dell'ambiente sociale;
- ⇒ allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- ⇒ risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- ⇒ risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- ⇒ realizzazione di infrastrutture pubbliche;
- ⇒ realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
- ⇒ riqualificazione ambientale e paesaggistica.

#### **MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

12. Il contributo perequativo previsto per gli interventi di trasformazione dovrà essere corrisposto nei seguenti termini:

- interamente alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato, o comunque prima dell'adozione dello strumento urbanistico, pena la decadenza dello stesso (se importo



inferiore o uguale a € 8.000,00);

- in alternativa, se il valore del contributo perequativo è maggiore di € 8.000,00, potrà essere rateizzato mediante il versamento della prima rata nella misura del 60% prima dell'adozione della relativa variante allo strumento urbanistico comunale, pena la decadenza dello stesso. Il saldo del rimanente 40% dovrà essere corrisposto all'atto di approvazione della variante urbanistica o, in subordine, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio e comunque entro i 5 anni di validità dello strumento urbanistico pena la decadenza dei contenuti dell'accordo;
- per il pagamento della quota a saldo, la ditta proponente potrà costituire - se richiesto, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi assunti adeguata polizza fideiussoria pari al 40% dell'importo contributo perequativo;
- in alternativa, secondo quanto previsto specificatamente dall'accordo pubblico privato.

12.1. In alternativa alla monetizzazione, in accordo con l'Amministrazione comunale, il contributo perequativo potrà essere corrisposto mediante realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o di pubblica utilità o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria. Tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria a prima richiesta, assicurativa o bancaria, pari all'importo del contributo perequativo preventivato, valida sin dal momento della stipula dell'Accordo.

12.2. Nel caso di esecuzione diretta di opere pubbliche o di pubblica utilità, all'Atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegato almeno il progetto di fattibilità tecnica ed economica e computo metrico estimativo, unitamente alla polizza fideiussoria a prima richiesta, assicurativa o bancaria, a garanzia del rispetto dei termini e della regolare esecuzione dei lavori stessi e da un cronoprogramma dettagliato delle fasi di attuazione dell'opera (progetto definitivo, progetto esecutivo, affidamento lavori, inizio lavori, fine lavori e collaudo/CRE).

10.3. Nel caso di cessione diretta di aree o di beni, l'atto di cessione al Comune dovrà avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio corrispondente e comunque entro 12 mesi (salvo motivate proroghe) dalla data di approvazione definitiva del P.I. o sua variante pena escussione della garanzia fideiussoria. La cauzione sarà restituita o svincolata ad avvenuto collaudo delle opere e/o trasferimento delle aree al Comune. Gli obblighi fidejussori sono espressamente prestati con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e pertanto il fidejussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva. Il garante rimane comunque vincolato nei confronti dell'ente garantito fino alla data di comunicazione di svincolo o di restituzione dell'originale della polizza rilasciata dal Comune di Solesino.



#### 12.4 Nell'accordo o atto sarà esplicitato che:

- non potrà essere richiesto e preteso dal Comune, in nessun caso, la restituzione del contributo perequativo, in tutto o in parte, versato al Comune, nel caso in cui le varianti urbanistiche oggetto dell'atto d'obbligo o accordo pubblico – privato siano state introdotte o approvate nel P.I.;
- dovrà, comunque, essere versato il contributo di concessione al rilascio del titolo abilitativo edilizio dell'intervento conformemente alle tariffe vigenti.

#### 13. ~~Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:~~

- ~~il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda norma;~~
- ~~gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;~~
- ~~in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata;~~
- ~~in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione (appendice all.B delle presenti NTO), che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto/strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, anche laddove tali strumenti siano previsti preventivamente. In ogni caso tali strumenti ed accordi sono condizionati alla conferma della loro previsione nel piano approvato. In tutti gli altri casi in cui gli obblighi perequativi sorgano "ex se" dall'applicazione della normativa del PI, la convenzione verrà stipulata prima del rilascio del Permesso di Costruire e ne costituirà parte integrante;~~
- ~~è fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 co. 5 della LR.11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PI.~~

#### 14. ~~Modalità per la corresponsione del Plus-valore della perequazione:~~

- ~~il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (PUA: Giunta comunale/Consiglio Comunale) – ( Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile). La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti;~~



~~b) la corresponsione del plus-valore dovrà essere trasferita all'Amministrazione Comunale con le seguenti modalità e tempi:~~

- ~~15. per la cessione di aree, questa dovrà essere eseguita prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;~~
- ~~16. per la realizzazione di opere pubbliche il collaudo e la loro eventuale cessione dev'essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;~~
- ~~17. per la monetizzazione degli stessi si applicano le stesse modalità in vigore per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo; in tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi. Il relativo importo del plus-valore dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.~~

#### **Articolo 51 Perequazione territoriale ed ambientale - PATI**

1. La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale specificatamente previsti dal PTCP.
2. Si rimanda ai contenuti dell'art. 7 dell'allegato 2 "Norme specifiche sui procedimenti" cui NTA del PATI del Monselicense approvato con DGP.542/2011.

#### **Articolo 52 Credito edilizio e crediti edilizi da rinaturalizzazione ~~opere incongrue~~**

1. Per credito edilizio – CE - si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione e degli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 9 delle presenti norme.
2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER – sono definiti ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.



3. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 37 delle norme tecniche di attuazione P.A.T. vigente.
4. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespresa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.
5. 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.
6. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
7. In attuazione all'art.8 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004, ovvero:
  - a) riconversione migliorativa della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
  - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
  - c) riordino della zona agricola;
  - d) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - e) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
  - f) acquisizione di aree per la realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
  - g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale.
8. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
  - a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri del tessuto su cui ricade l'intervento;
  - b) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
  - d) ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riserve quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
  - e) come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR, AT\_R, AT\_P" con conseguente aumento del volume assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;
  - f) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004.



9. Il credito edilizio si concretizza:

- a) mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in m<sup>3</sup> o in m<sup>2</sup> in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare nell'esistente stato di fatto e di diritto tenuto conto dei costi e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate, e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m<sup>2</sup> - €/m<sup>2</sup> edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori dell'Imposta Municipale Propria per le aree deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale. Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza;
- b) per ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli ambiti agricoli produce un credito edilizio di 500 m<sup>3</sup> (credito di forestazione) a destinazione residenziale, da localizzare nei tessuti residenziali o compatibili con la residenza.

10. Per la quantificazione e la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) si rinvia all'allegato al RECRED – "Sussidi operativi" – quale elaborato del Piano degli Interventi.

11. Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) è istituito ai sensi della L.R. 04 aprile 2019, art. 4 e della D.G.R.V. 263/2020. I crediti, ordinari (CE) e/o da rinaturalizzazione (CER), qualora presenti, sono inseriti nell'elaborato "07 RECRED" allegato al P.I. in cui sono riportati:

- a) tipologia del credito edilizio;
- b) titolare del credito edilizio;
- c) provvedimento amministrativo di generazione del credito;
- d) origine del credito;
- e) valore del credito;
- f) dati identificativi dell'immobile;
- g) atto notarile;
- h) trasferimento ed utilizzazione del credito:
- i) acquirente del credito edilizio;
- j) atto notarile;
- k) atterraggio del credito edilizio:
- l) area di atterraggio;
- m) estinzione del credito.

12. All'atto della registrazione del credito, il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere, previa perizia di stima giurata, una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera qualora ciò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di un'opera incongrua





individuata nel P.I.

13. In caso di demolizione di un'opera incongrua, o di intervento di rinaturalizzazione o comunque soggetto allo stesso procedimento, affinché il credito sia utilizzabile, l'intervento medesimo dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

14. 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'articolo 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

~~Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, individuati nell'ambito del PAT, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR.11/2004, come definito ai successivi articoli.~~

~~Il PI individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati ad determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 52bis del PAT. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.~~

#### ~~CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE~~

~~In attuazione all'art.8 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004, ovvero:~~

- ~~a) riconversione migliorativa della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;~~
- ~~b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;~~
- ~~c) riordino della zona agricola;~~
- ~~d) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;~~
- ~~e) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);~~
- ~~f) acquisizione di aree per la realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;~~
- ~~g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale.~~



Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- a) ~~le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri del tessuto su cui ricade l'intervento;~~
- b) ~~nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;~~
- c) ~~in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;~~
- d) ~~ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riserve quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;~~
- e) ~~come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR, AT\_R, AT\_P" con conseguente aumento del volume assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;~~
- f) ~~le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004.~~

Il credito edilizio si concretizza:

- a) ~~mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in  $m^2$  o in  $m^2$  in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare nell'esistente stato di fatto e di diritto tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al precedente co.4 e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate, e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito ( $€/m^2$  —  $€/m^2$  edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori dell'Imposta Municipale Propria per le aree deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale. Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi cui al precedente co.4 previa delibera di Giunta Comunale.~~
- b) ~~per ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli ambiti agricoli produce un credito edilizio di  $500 m^2$  (credito di forestazione) a destinazione residenziale, da localizzare nei tessuti residenziali o compatibili con la residenza.~~

Registrazione dei crediti:

- a) ~~i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato P 09 "registro dei crediti edilizi" indicando:~~
  - ~~il titolare del credito edilizio;~~
  - ~~il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente co.4);~~



- ~~— 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.~~

~~Tali crediti possono essere utilizzati dall'avente titolo nelle casistiche di cui al precedente co.5;~~

- ~~b) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione (appendice all.C — delle presenti NTO), nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente co. 4, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto a), e l'eventuale indicazione degli ambiti di cui al precedente co. 5 qualora specificamente individuati.~~

#### **PRESCRIZIONI**

All'interno dei tessuti agricoli A1 e A2 non è possibile riconoscere aree di ricaduta dei crediti edilizi; i crediti edilizi possono ricadere esclusivamente nei tessuti residenziali e/o produttivi.

L'utilizzo del credito edilizio è, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo n32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso. Affinché il credito sia utilizzabile, negli interventi di riordino ambientale, mediante demolizione/ricostruzione, l'intervento dovrà essere regolato da un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio di cui precedente co.6 b), è consentito secondo le seguenti modalità:

- ~~a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 m<sup>2</sup>), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;~~
- ~~b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni;~~
- ~~c) stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del valore di svincolo indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria);~~
- ~~d) utilizzo immediato del 60% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 40% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.~~

PI potranno individuare:

- ~~a) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge.~~



- ~~b) gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti dei tessuti agricoli, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.~~

~~Nelle casistiche cui al precedente co.13 è riconosciuto un credito edilizio, espresso in metri cubi urbanistici, sino ad un massimo del 30% del volume equivalente ottenuto moltiplicando le superfici coperte lorde degli allevamenti schedati da dismettere, per una altezza virtuale di m. 3,00.~~

~~Nelle casistiche cui al precedente co.13 l'eventuale credito edilizio dovrà essere utilizzato prevalentemente all'interno delle linee preferenziali di sviluppo insediativo definite dal PAT; nel caso di utilizzo del credito nell'area di dimissione ai fini della realizzazione, coordinata tra i soggetti privati ed il Comune, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, è prioritario il recupero dei fabbricati ritenuti idonei con finalità d'uso turistico rurale, oltre che residenziale nella misura ritenuta strettamente necessaria e, comunque, sulla base della formazione di un PUA ai sensi dell'art. 19 della LR. 11/2004 e s.m.i., proposto dagli aventi titolo. A tale proposito i PI disciplinerà la trasformazione urbanistico edilizia prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:~~

- ~~a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;~~
- ~~b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;~~
- ~~c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;~~
- ~~d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;~~
- ~~e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, la pedodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;~~
- ~~f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico, ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per i fabbricati industriali - art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);~~
- ~~g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..~~

~~I PI potranno individuare opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di~~



~~miglioramento della qualità paesaggistica, di minore entità e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, prescrivendo la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.~~

### **Articolo 52bis Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua le opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREd e ai relativi "sussidi operativi". Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.
2. L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).
3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il
4. credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
5. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei
6. suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

### **Articolo 53 Compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

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

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione



urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/2004 attraverso i quali la stessa verrà attuata:

- a) Accordo di programma (art. 7 LR. 11/2004);
- b) Piani Attuativi (art. 20 L. R. 11/2004);
- c) Comparto Urbanistico (art. 21 LR. 11/2004).

Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.

4. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

#### **Articolo 54 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

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

3. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota perequativa (art.50 co.8). Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito dell'attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabile in termini economici.

4. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi sono i seguenti:

- a) L'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o



assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

- b) La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce linee guida e criteri generali stabili e non discriminanti per la valutazione degli accordi, legati al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.
- c) I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico (appendice all.D – delle presenti NTO) con i seguenti contenuti minimi:
- individuazione e dati del soggetto proponente;
  - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
  - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
  - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
  - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- d) Le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PE saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
5. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 co. 2 e seguenti, della L. 241/1990 e successive modifiche.
6. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:
- a) l'impegno formale per l'amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi
- b) l'impegno per il privato, garantito da fidejussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
7. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

#### **PRESCRIZIONI**

8. Negli ambiti di riqualificazione e riconversione (art.6 del PAT) la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali. L'eventuale quota di plusvalore dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli



ambiti assoggettati a PUA.

#### **Articolo 55 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)**

1. Il PI assume, comunque, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n.16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del DPR. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sulBUR n.74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla LR. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e con quanto previsto nella DGRV n.832/2010.
2. La procedura di Sportello Unico è soggetta alle disposizioni contenute all'art.12.7 delle NTA del PATI del Monselicense approvato con DGP. 542/2011 per le parti non in contrasto con i contenuti della LR.55/2012.
3. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati alla data di adozione del PI.





## **CAPO 2 VINCOLI E TUTELE**

### **Articolo 56 Vincolo monumentale DLgs. 42/2004**

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e smi, articoli 10, 11 e 12.
2. La tavola P-01 “Vincoli e Tutele” identifica le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 e precisamente:
  - a) edificio Largo Martiri di Cefalonia (ex scuole);
  - b) edificio Largo Martiri di Cefalonia (casa comunale);
  - c) edificio ex ufficio Postale;
  - d) cimitero di primo impianto – Solesino.
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
4. Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed al DM. 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.
5. L’esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

6. 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, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. 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, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
7. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, 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.
8. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, 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.
9. 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.

10. Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
11. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
12. Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto del precedente art. 46 (Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete) e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

#### **Articolo 57 Pertinenze scoperte da tutelare ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004**

1. Il PI nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" individua le pertinenze scoperte da tutelare ai sensi dell'art n°10 del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Trattasi di aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete.
2. Gli interventi di trasformazione su tali aree devono attenersi alle disposizioni che seguono:
  - a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - b) riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - d) evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.
3. La rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali determina attraverso il criterio compensativo un credito edilizio.
4. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
5. Per questi immobili, si applicano le norme di cui al precedente art. 56.

#### **Articolo 58 Vincolo sismico**

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



2. La normativa di riferimento è la seguente:
- OPCM. 3274/03, n°3379/04, n°3431/05, n°3519/06;
  - DGR.71 del 22 gennaio 2008;
  - LR.13/04;
  - LR. 38/04.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR.67/2003 e DGR.71/2008.

**Articolo 59 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004**

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, articolo 134.
2. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele", in conformità a quanto previsto dall'articolo 142 del DLgs 22 gennaio 2004, n.42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, evidenzia le aree vincolate per legge ai sensi dall'articolo 142, rispettivamente lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD. 1775/1933 e conforme al provvedimento del Consiglio Regionale n.940 del 28 giugno 1994 come modificato con DGR 1638 del 17/09/2013, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna".
3. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna:
  - Scolo Navegale e della Fossetta;
  - Scolo Fossa Monselesana.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Le disposizioni di cui al co.3 del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B.
5. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni indicati al co.3, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del DLgs. n. 42/04.
6. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali, (BURV n.75 del 20/08/1996), in esecuzione alla LR. 31/10/1994 n. 63 art. 9.



7. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel PAT sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi agli interventi di trasformazione urbanistico-ediliziae di Denuncia di Inizio Attività.
8. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla pianificazione vigente per l'intero territorio comunale, con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo. Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli immobili ricadenti all'interno del vincolo individuato a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano sono subordinati a preventivo nulla osta da parte degli organi competenti. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.
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.
10. 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.
11. I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere:
  - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
  - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
  - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
  - la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
  - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
  - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nei tessuti a valore naturalistico;
  - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

#### **Articolo 60 Vincolo paesaggistico e di destinazione agro silvo pastorale - usi civici**

1. L' eventuale presenza di terreni di uso civico all'interno del territorio comunale determina vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della LR. 31/1994 e vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del DLgs. 42/2004.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
3. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione



rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della LR. 31/94 e dell'art.12 della L.1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art.41 del RD. 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.

4. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della LR. 31/94 e all'art.12 della l. 1766/1927 sono nulli.
5. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

#### **Articolo 61 Edifici e complessi di valore testimoniale**

1. Il PI nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" localizza gli edifici e complessi di valore testimoniale al fine di garantire un'adeguata conservazione, valorizzazione e riqualificazione.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Gli ambiti e gli immobili individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
3. Per gli immobili cui al presente articolo, si applicano le norme di cui al precedente art. 56.

#### **Articolo 62 Edifici di architettura del Novecento Veneto**

1. Il PI nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" identifica gli edifici di architettura del Novecento Veneto; immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, 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
2. Le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del DLgsn°42 del 22 gennaio 2004 sono precisamente:
  - a) edificio Largo Martiri di Cefalonia (casa comunale);
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Gli ambiti e gli immobili individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
5. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.
6. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
7. Per gli immobili cui al presente articolo, si applicano le norme di cui al precedente art. 56.



### Articolo 63 Centri storici

1. I centri storici individuati nel PI fanno riferimento agli ambiti già normati dagli strumenti urbanistici comunali previgenti adeguati ai sensi della LR. 80/80 e dell'Atlante Regionale dei Centri Storici.
2. I Centri Storici evidenziati a titolo ricognitivo nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" sono:

- a) Solesino;
- b) Arteselle .

Gli interventi consentiti, individuati nelle tavole di progetto per le "zone" A e limitrofe " centro storico", scala 1:1000 / 1:500 (redatte ai sensi della LR. 80/80 del previgente PRG), sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi costitutivi del tessuto edilizio e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

3. Le categorie di intervento degli edifici e dei contesti meritevoli di tutela e valorizzazione corrispondono:
  - a) GRADO DI PROTEZIONE UNO: Restauro conservativo (art.18 co.5/1);
  - b) GRADO DI PROTEZIONE DUE: Restauro filologico (art.18 co.5/2);
  - c) GRADO DI PROTEZIONE TRE: Restauro propositivo (art.18 co.5/3);
  - d) GRADO DI PROTEZIONE QUATTRO: ristrutturazione edilizia parziale – tipo A (art.18 co.5/4);
  - e) GRADO DI PROTEZIONE CINQUE: ristrutturazione edilizia parziale – tipo B (art.18 co.5/5);
  - f) GRADO DI PROTEZIONE SEI: ristrutturazione edilizia globale (art.18 co.5/6);
  - g) GRADO DI PROTEZIONE SETTE: ristrutturazione urbanistica (art.18 co.5/7);
  - h) GRADO DI PROTEZIONE OTTO: demolizione e ricostruzione (art.18 co.5/8);
  - i) GRADO DI PROTEZIONE NOVE: demolizione (art.18 co.5/9);

4. I PI attraverso con la procedura cui art.18 LR.11/2004 potranno variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. ~~Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici individuati nelle categorie cui al grado 1 e grado 9;~~ sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dalPI.

5. 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.

6. Per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico gli interventi saranno volti a:
  - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la



rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.
  - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico- architettonico e culturale, perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
  - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
  - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico.
7. I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal PAT non potranno essere modificati in sede di formazione dei PI se non in termini di estensione degli stessi in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

#### **Articolo 64 Cimiteri / fasce di rispetto**

1. Trattasi di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.
- ~~2. Zona di rispetto cimiteriale: all'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02. 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 e la classificazione dettata dal PI non determini usi diversi.~~
- ~~3. La cartografia del PI individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PI.~~
- ~~4. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate dai Comuni secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del PRC.~~

#### **~~PRESCRIZIONI E VINCOLI~~**

- ~~5. Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri.~~
- ~~6. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n.~~



~~1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.~~

- ~~7. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento solo per interventi di adeguamento igienico sanitario, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR. 380/2001.~~
- ~~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.~~
2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.
3. La cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
4. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto comporteranno l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.I.
5. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art.3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 senza modifiche del sedime.
6. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.
7. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro elettronico dei crediti edilizi.

#### **Articolo 65 Reti tecnologiche principali, elettrodotti e metanodotti/fasce di rispetto**

1. Sono individuate, nella tavola "P-01:Vincoli e Tutele", le seguenti infrastrutture:





- a) una linea di elettrodotto con potenza 132 kV in località Arteselle con direzione nord-sud rispetto il territorio comunale;
  - b) una linea del metanodotto presente nel territorio comunale nella frazione di Arteselle.
2. Le fasce cui precedente co.1/a riportate nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore RFI, di cui prot.873 del 06/7/2015.
  3. Le fasce cui precedente co.1/b riportate nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore SNAM, di cui prot.1283 del 04/08/2015.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI ELETTRODOTTI**

4. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele" individua le fasce di rispetto degli elettrodotti sulla base della L. 36/2001 e della metodologia di calcolo prevista dall'art.6 del DPCM 08.07.2003. Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato articolo 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (RFI).
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 PAT e PI 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 METANODOTTI**

9. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni previste dal DM. 24 Novembre 1984.
10. Il PI individua nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" una fascia pari a m. 11 per parte dalla linea del metanodotto di cui al co. 1 a), 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 precedente.
11. La localizzazione di nuovi gasdotti/oleodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. 36/2001, del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.



12.1 I PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

### **Articolo 66 Viabilità / fasce di rispetto**

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- ~~2. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato dall'art. 2 del DLgs 285/1992, per le rispettive fasce di rispetto si applicano gli articoli 26,27,28 del DPR.495/1992.~~

- ~~3. Ai sensi del DLgs.285/1992 e DPR.495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto:~~

~~a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:~~

- ~~— ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali 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 cabinetelefoniche a carattere precario;~~
- ~~— reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;~~
- ~~— recinzioni.~~

~~b) sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:~~

- ~~— manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui all'art.3-co.1 lettere a) b) c) d) del DPR. 380/2001 a condizione che l'edificio non si sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente;~~
- ~~— ogni altro ampliamento a condizione che l'edificio non si sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente e previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada.~~

- ~~e) 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.~~

5. Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione d'impianti di distribuzione di carburante.

6. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

7. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

8. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.

9. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione tranne per:

- ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
- parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
- aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
- interventi di arredo stradale e segnaletica;
- canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.



10. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.
11. Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.
12. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.
13. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.
14. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diversa disciplina, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.

#### **Articolo 67 Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche**

1. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:
  - a) i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD.523 /1904 artt. dal 93 al 99;
  - b) i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD.368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140.
2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 LR.11/2004 per una fascia di profondità di almeno m.100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia; riducibile a m.20 relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata (tessuti: T1,T2,T3,T4,T6,T7,T8,T9,VP, aree per servizi) e agli ambiti di edificazione diffusa (tessuto T5). Di conseguenza sono soggetti a tutela il:
  - a) scolo Desturo di Carpanedo;
  - b) scolo Fossa Monselesana;
  - c) scolo Cree;
  - d) fossa Scarantella;



- e) scolo Navegale.
3. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto cui precedente co.1, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;
  4. L'area ricadente all'interno della fascia di tutela, cui al precedente co.2, può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 96 del RD n.523 /1904:
  - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua; salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
6. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 b) in conformità all'art. 133 del RD n. 368/1904:
  - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m.10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi all'interno di tale fascia devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
  - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere
  - d) e b) dell'art. 133 del RD n. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio, ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
7. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua, cui co.1, dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di



espurgo una fascia di larghezza pari a m. 4,00 .

Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).

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

8. Nelle fasce di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua, cui co.1 è vietata la possibilità di realizzare locali al di sotto del piano campagna, né è possibile autorizzare nuovi locali abitabili a quote inferiori + 50 cm dal piano campagna stesso.
9. All'interno della fascia di tutela fluviale, cui precedente co.2, non sarà consentita la realizzazione di nuove costruzioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT. Entro tali fasce:
  - a) sono consentite opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - b) sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b), c), d) del DPR. 380/2001;
  - c) sono consentiti gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti.
  - d) Sono vietate tutte le attività potenzialmente inquinanti, tra le quali:
    - aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti scarichi o materiali di demolizione;
    - industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
    - autolavaggi;
    - deposito e vendita materiali da costruzione;
    - cimiteri;
    - deposito, vendita o sintesi di prodotti chimici;
    - industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
    - industrie di galvanoplastica;
    - produzione o vendita di pesticidi, prodotti per la derattizzazione ecc.;
    - deposito o produzione di fertilizzanti;
    - fonderie, fornaci;
    - garages per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
    - aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
    - aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
    - aree per rottami e cimiteri per macchine;
    - industrie per la lavorazione dei metalli;



- industrie estrattive;
- reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
- produzione di vernici;
- deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
- studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavorazione di materie plastiche;
- industrie poligrafiche;
- industrie cartarie;
- luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
- deposito lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".

10. Gli interventi edilizi di cui al precedente co.8 saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
11. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dei corsi d'acqua di competenza del Genio Civile dovrà essere autorizzato, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dallo stesso Ente. E divieto realizzare nuove tombinature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115 co.1 del DLgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.
12. Qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.
13. Per tutti i corsi d'acqua, canali e fossati è:
  - a) divieto di qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali e delle canalette, e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d'acqua, canali e fossati non potranno essere rivestite con materiali non naturali; sono esclusi da tali limitazioni gli interventi operati o autorizzati dal Genio Civile e/o dai Consorzi di bonifica.
  - b) al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque, sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica;
  - c) la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
  - d) divieto di interrimento mediante tombinamento di corsi d'acqua, canali, canalette e fossati; l'eventuale realizzazione di accessi alle abitazioni, qualora necessaria, potrà essere garantita con la posa in opera di manufatti "a ponte";



- e) nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d'acqua, fossi e canali varranno le direttive e le distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, le norme del Codice Civile e quelle del Codice della Strada;
  - f) nella realizzazione di recinzioni di qualunque genere, siano essi afferenti a fondi privati che pubblici, dovrà essere garantito comunque il passaggio lungo l'argine per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei soggetti preposti;
  - g) divieto di realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere.
  - h) sarà da far obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicarne la capacità di deflusso;
  - i) i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa potranno a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati.
14. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
15. Si richiama inoltre:
- quanto previsto dal Piano di tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5.11.2009;
  - le norme definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di "Invarianza Idraulica".

#### **Articolo 68 Ferrovia / fasce di rispetto**

1. La tavola "P-01:Vincoli e Tutele" individua le aree costituenti il sedime della linea ferroviaria esistente e le relative fasce di rispetto.
2. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture della rete ferroviaria Bologna-Venezia e le relative fasce di protezione e rispetto.
3. 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**

4. Nelle fasce di rispetto ferroviario 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.
5. 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".
6. Ai sensi dell'art. 49 del citato DPR. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di





competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, 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 citato DPR.

7. Gli interventi citati in precedenza, sono autorizzati previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela dell'asse ferroviario.
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 69 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

1. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele" localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al DLgs. 259/03 e successive modificazioni.
2. Per tali impianti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM 18 luglio 2003 ed al DLgs. 259/2003.
3. Ai sensi dell'art.8 co.6 della L. 36/2001, il Comune predisporrà una specifica regolamentazione per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, considerando specifici obiettivi di qualità consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi. L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata, secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà in ordine di importanza:
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza eventualmente elencate;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;



- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione delle risorse territoriali ed ambientali;
- privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di Permesso di Costruire. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di:
  - a) una dichiarazione da parte del progettista, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta i valori di campo elettrico e magnetico previsti dalla normativa vigente;
  - b) una dichiarazione da parte del richiedente o dei gestori della telefonia, con la quale gli stessi si impegnano a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e autorizzato, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;
  - c) nulla osta dell'ARPAV, corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese dei richiedenti;
  - d) Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'Ente competente, ove prescritta dalla LR. 10/1999.
5. Il Comune, tramite l'ARPAV, od organismi di sua fiducia, provvederà alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato tramite misurazioni aggiornate, sia del campo elettrico che del campo magnetico, in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.
6. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopraccitato, in contrasto, quindi, con quelli con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della L. 4 gennaio 1968, n. 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme e dal progetto autorizzato.
7. Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori prodotta con dichiarazione del direttore dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso sia dal



- progettista che dal direttore dei lavori, certificato di collaudo attestante che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza dello stesso collaudo, l'impianto non potrà essere attivato.
8. 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.
  9. 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;
    - 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.
  10. I PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

#### **Articolo 70 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. I PI verificano con specifico studio agronomico nell'elaborato "P-01:Vincoli e Tutele" gli allevamenti intensivi presenti nel territorio e individuano i 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 del tessuto nonagricolo
  - 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 del tessuto in cui ricade.
3. La DGR 856/2012 individua ai co.7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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



per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;

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

#### **Articolo 71 Depuratori – fasce di rispetto**

1. Il PI individua e identifica nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" n. 1 impianti di depurazione all'interno del territorio comunale.
2. Trattasi delle aree di sedime e relative aree di rispetto di impianti di sollevamento e depurazione



autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. 1. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 100 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta 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.
4. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione o pertinenti e funzionali all'esercizio di attività già presenti.
5. Per gli edifici esistenti ricompresi nella fascia di rispetto assoluto:
  - sono consentiti gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso e conseguente riduzione della permanenza di persone all'interno degli edifici;
  - sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR. 380/2001 senza il cambio di destinazione d'uso, sugli edifici adibiti a permanenza di persone superiore alle 4 ore continuative;
  - sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione esternamente alla fascia di rispetto mediante;
  - l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio.
6. I PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

#### **Articolo 72 Ex cava – Pesca sportiva**

1. Il PI individua e identifica nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" l'ambito di ex cava ora adibito a pesca sportiva.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Sito individuato nella tavola "P-02 Invarianti e Fragilità" e normata come "Area non idonea" dall'art. 85 che si intende qui riportato.
3. In tali aree sono ammesse solo opere provvisorie e rimovibili, solo se adeguatamente giustificate e previa convenzione con il comune; nella convenzione dovranno risultare le responsabilità in capo al gestore dell'impianto di pesca sportiva.

#### **Articolo 73 Coni visuali**



1. Il PI nelle tavole “P-01:Vincoli e Tutele - P-03:Disciplina del suolo” individua:
  - a) i coni visuali aperti volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni;
  - b) i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale cui precedente co.1 a) b) e il contesto da tutelare dovranno essere specificatamente valutati, in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico stesso.
3. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale cui precedente co.1 a) b) fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.
4. All'interno dei coni visuali cui co.1 a) sono di norma vietate:
  - a) le nuove edificazioni per una profondità minima di m.150;
  - b) le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle presistenze ambientali significative comprese all'interno del cono.
5. Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.
6. 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.
7. In presenza di edifici tutelati e/o da tutelare il cono dovrà garantire la loro visione, anche attraverso la creazione di spazi aperti e nel caso di aree urbane e quelle ad edificazione diffusa, anche con zone per servizi pubblici non edificabili. Sono comunque fatte salve le norme di appartenenza dell'edificio con valori architettonici.

#### **Articolo 74 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)**

1. È individuata, nell'elaborato “P-03: Disciplina del suolo”, la “Rete ecologica” che è definita dal seguente insieme di elementi costitutivi di livello comunale:
  - a) **zone cuscinetto (buffer zone):** hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico le zone cuscinetto costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto



potenzialmente critiche. Nel territorio sono individuate come zona cuscinetto (buffer zone) alcune aree nella parte ovest ed in alcune parti a sud del territorio comunale;

- b) **corridoi ecologici** (*wildlife ecological corridors*): sono strutture del paesaggio preposte al mantenimento ed al recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi. I corridoi sono finalizzati a supportare lo stato ottimale della conservazione delle specie e degli habitat presenti nelle aree ad alto valore naturalistico, favorendone la dispersione e garantendo lo svolgersi delle relazioni dinamiche. La loro presenza consente di superare le discontinuità o quanto meno di mitigare “l’effetto barriera” tra le diverse zone in cui risiedono le subpopolazioni di una specie. Nel territorio sono stati individuati:
- corridoio ecologico principale lungo lo scolo Novegale;
  - corridoio ecologico principale sull’area, già cava, adibita a pesca sportiva;
  - corridoio ecologico secondario lungo lo scolo Desturo di Carpanedoe Scolo Fossa Monselesana;
  - corridoio ecologico secondario lungo lo scolo Cree;
  - corridoio ecologico secondario lungo la fossa Scarantella;
  - corridoio ecologico secondario di progetto che si sviluppa lungo l’adossale di via Garibaldi, via Papa Giovanni XXIII, viale della Libertà.
2. Le scoline, i fossi ed i capofossi dovranno essere mantenuti in funzione con argini in terra evitando qualsiasi forma di cementificazione. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato o eventualmente sostituita con fondo realizzato con materiali stabilizzati ecologici.
  3. Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali dovranno essere salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno o di recinzione esistenti in sassi e pietrame, garantendo che per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si faccia ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, anche con l’uso di terre rinforzate.
  4. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico- privato, attraverso sinergie tra l’Amministrazione Provinciale, l’ Amministrazione comunale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute.
  5. La progettazione del 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. La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.
  7. Le misure di mitigazione/compensazione legate ad interventi di trasformazione devono intendersi da realizzarsi in via preferenziale all’interno delle aree della rete ecologica (vale a dire, buffer zone e corridoi ecologici) presenti nello stesso ATO in cui è prevista la realizzazione degli interventi di trasformazione stessi.





#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

8. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della “Rete ecologica” è vincolante.
9. In tutti gli ambiti di tutela di cui al presente articolo, sono vietate attività e interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali, a titolo esemplificativo: discariche di inerti; depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d’acqua; scavi e movimenti di terra in genere, allevamenti zootecnici intensivi.
10. Gli interventi edificatori che ricadono all’interno zone cuscinetto (buffer zone) devono prevedere obbligatoriamente in sede di progetto in funzione della localizzazione e della dimensione, la realizzazione di aree per siepi, boschetti, ecc., secondo i seguenti principi:
  - a) fasce vegetative, siepi fitte, filari alberati e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,
  - b) fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, filari alberati, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
  - c) filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungi i corsi d’acqua minori, rete di bonifica, ecc.
11. E in tutti gli ambiti interessati dagli elementi costitutivi della rete ecologica **sono vietati**:
  - a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
  - b) l’apertura di cave e discariche;
  - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
  - d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di “specie tipiche” dell’orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree e arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.
  - e) la raccolta, l’asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53/1974;
  - f) l’introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all’ecosistema o comunque alloctone;
  - g) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all’attività agro-silvo-pastorale);
  - h) l’allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
  - i) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;



- j) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi;
  - k) la costruzione di impianti solari/fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici.
12. I PUA possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti alla implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Tali modifiche vanno coordinate con la realizzazione di connessioni di rete alternative e il potenziamento di elementi funzionali alla rete stessa, prevedendo adeguate forme di compensazione ambientale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PRC.
13. È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
14. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica. Al fine di garantirne l'efficacia, 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 accresciuta.

#### **Articolo 75 Barriere infrastrutturali**

1. Il primo PI, facendo proprie le valutazioni di cui all'art. 71 delle NT del PAT e nel recepirne le direttive, conferma, nell'elaborato "P-01:Vincoli e Tutele", le perimetrazioni grafiche che individuano le barriere infrastrutturali di primo e secondo grado e utilizza il periodo di applicazione delle norme per valutare la congruità delle aree analizzate in sede di PAT con il contesto antropico ed urbanizzato che le circonda.
2. Le barriere infrastrutturali presenti nel territorio rappresentano gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare (strade, canali) costituiscono elementi in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli "effetti Barriera" nei confronti di numerose specie animali.
3. Le barriere infrastrutturali presenti nel territorio si suddividono in :
  - a) 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con elementi della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza;
  - b) 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.



#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Nelle more di attuazione di quanto disposto al precedente co.1, valgono le seguenti norme per gli interventi edilizi:
- c) i filari di alberature esistenti devono essere mantenuti, compreso un piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - d) nel caso di interventi soggetti a PUA, si dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - e) 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, nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - f) le aree a verde secondario possono essere attuate con la realizzazione di dune alberate; in tale ipotesi nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - g) in corrispondenza di elementi infrastrutturali viari, si dovrà provvedere alla installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - h) dovrà essere valutata la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
  - i) dovranno inoltre essere previsti adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

#### **Articolo 76 Barriere naturali**

1. La tavola "P-01:Vincoli e Tutele" individua le barriere naturali, le quali rappresentano gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di manufatti, in particolare quelli a sviluppo lineare (strade, ferrovie, canali) costituiscono elementi in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio, producendo notevoli "effetti barriera" nei confronti di numerose specie animali.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. I progetti di trasformazioni che comprendano le barriere naturali cui co.1 in particolare i PUA e i progetti relativi alla viabilità, le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi dovranno



valutare le possibilità di inserire in ambiti predeterminati degli “Ecodotti”, al fine di superare la barriera e consentire la continuità dei flussi dispersivi.

3. Gli attraversamenti cui co.2 saranno costituiti da sottopassi e sovrappassi e potranno essere individuati in base alle specie faunistiche che frequentano le zone e alle loro abitudini. Si individuano alcune categorie principali:
  - a) piccoli animali terrestri che sono attratti dal calore e dalla luce evitano di passare sottoterra;
  - b) animali di piccola e media taglia normalmente usano cunicoli sotterranei, per esempio volpi, mustelidi ed altri piccoli mammiferi;
  - c) animali di taglia medio-grande usano attraversamenti sotterranei solo per brevi distanze, per esempio il cinghiale, il capriolo, ecc.
  - d) animali di grossa taglia usano solo sovrappassi coperti da vegetazione, per esempio ungulati e cervo.
4. Gli attraversamenti cui co.2 per strade con elevato volume di traffico dovranno prevedere sistemi costituiti da una combinazione di:
  - a) ecodotti (passaggi);
  - b) recinzioni limitrofe;
  - c) cespugli e siepi disposte ad “invito” all'ecodotto.
5. Gli attraversamenti cui co.2 per strade secondarie potranno prevedere rinfrangenti e segnali stradali appropriati.

#### **Articolo 77 Coni visuali e varchi ambientali**

1. Il PI nelle tavole “P-01:Vincoli e Tutele - P-03:Disciplina del suolo” individua :
  - a) i coni visuali aperti volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni;
  - b) i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;
  - c) i varchi ambientali “di salvaguardia” ove è vietata l’edificazione, in modo da mantenere la discontinuità dell’edificato e l’intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.

#### **DIRETTIVE**

2. Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale cui precedente co.1 a) b) e il contesto da tutelare dovranno essere specificatamente valutati, in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico stesso.
3. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale cui precedente co.1 a) b) fino alla distanza considerata, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.



#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. All'interno dei coni visuali cui co.1 a) sono di norma vietate:
  - a) le nuove edificazioni per una profondità minima di m.150;
  - b) le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative comprese all'interno del cono.
5. Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e la Ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali cui allego D delle presenti NTO gli interventi ammessi sono quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche.
6. 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.
7. Nei varchi ambientali cui precedente co.1 c) la realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

#### **Articolo 78 Inquinamento luminoso e acustico**

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e difavorire il risparmio energetico, si rimanda ai requisiti previsti dalla LR n°17/2009 e smi.
2. I sistemi di illuminazione dovranno perseguire l'attenuazione della dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi.

#### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

3. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
4. 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.



### CAPO 3 INVARIANTI E FRAGILITA'

#### Articolo 79 Invarianti di natura geologica

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola "P-02 Invarianti e Fragilità" individua nel proprio territorio gli elementi lineari e i paleoalvei già indicati nella Tav.A.2 del PATI.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Tali elementi sono così regolamentati:

- sono impedito modifiche morfologiche ed idrogeologiche ad eccezione di quelle che derivano dalla bonifica dei terreni;
- sono da valorizzare attraverso la piantumazione di alberature-siepi che accentuino la loro presenza;
- è vietata la distruzione di tali siti anche se in passato sono già stati oggetto di bonifica agraria;
- l'area non risulta edificabile ma la loro dimensione può contribuire a determinare la volumetria da erigere in luoghi finitimi;
- il PI effettuerà ulteriori accertamenti individuando modi e mezzi per la loro qualificazione, anche a mezzo di crediti edilizi e di compensazioni urbanistiche.

#### Articolo 80 Invarianti di natura paesaggistica

1. Il PAT e successivamente il PI nella "P-02 Invarianti e Fragilità" individua come invarianti di natura paesaggistica i corsi d'acqua e relativi ambiti tutelati dal DLgs 42/04, ovvero:

- scolo Desturo di Carpanedo;
- scolo Fossa Monselesana;
- fossa Scarantella;
- allaciate Sant'elenaM
- scolo Pantanella;
- scolo Secondario di Sinistra
- scolo Navegale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Per gli ambiti cui al co.1:

- a) ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e la riduzione dell'impatto ambientale.
- b) è vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle microalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettano a pericolo l'equilibrio ambientale.
- c) è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con "dischi rotanti" o similari.
- d) è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione



che venga allontanato il materiale di risulta.

- e) è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.
1. Gli ambiti lungo i corsi d'acqua di cui al co. 1 possono assumere valenza di parchi fluviali, da definire a livello di PI.
  2. Sono fatti salvi ed impregiudicati i vincoli di natura idraulica (RD. 523/1904 – RD. 368/1904) e gli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica ed al mantenimento della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua interessati.
  3. Tutti gli interventi in aree demaniali dovranno essere autorizzati dagli enti competenti in materia idraulica.

#### **Articolo 81 Invarianti di natura storico - culturale**

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola "P-02 Invarianti e Fragilità" individua come invarianti di natura storico-culturale:
  - a) i centri storici;
  - b) gli edifici storici – elementi puntuali;
  - c) gli edifici e complessi di valore testimoniale;
2. Per gli ambiti cui al precedente co.1 la destinazione d'uso è principalmente residenziale e servizi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Le norme di riferimento sono riportate ai precedenti artt. 56,62 e 64 che sono da intendere qui trascritte.
4. Per gli ambiti cui al co.1/c è d'obbligo anche con il concorso di incentivi di Enti Superiori, di:
  - a) tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
  - b) salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
  - c) conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
  - d) conservare le residue sistemazioni a cavino;
  - e) salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
  - f) conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.
5. Va garantita la conservazione, la tutela e la valorizzazione in conformità con quanto indicato all'articolo 46 delle presenti norme.

#### **Articolo 82 Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto**

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola nella tavola "P-02: Invarianti e Fragilità" identifica i





territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.

2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:
  - tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
  - salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
  - conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
  - conservare le residue sistemazioni a cavino; salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare e a valorizzare il territorio;
  - conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

#### **Articolo 83 Aree ad elevata utilizzazione agricola**

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola nella tavola "P-02: Invarianti e Fragilità" individua i principali ambiti del territorio agricolo caratterizzati in prevalenza da produzioni tipiche oltre che da altre produzioni minori le quali, tuttavia, beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
3. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale."

#### **Articolo 84 Corso d'acqua in condizioni tra inquinato e molto inquinato**

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola nella tavola "P-02: Invarianti e Fragilità" individua un corso d'acqua come "Ambiente tra inquinato e molto inquinato".

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Per tale sito va fatta una attenta verifica sull'effettivo grado di inquinamento, prendendo provvedimenti qualora lo stesso derivi da sversamenti determinati da soggetti esistenti in loco e predisponendo l'attività di bonifica secondo il procedimento di cui al DM. 471/99;
3. Qualora l'inquinamento derivi da scarichi a monte, il Comune segnalerà alle autorità competenti il grado dello stesso affinché queste provvedano agli interventi del caso.



### **Articolo 85 Compatibilità geologica**

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 “Invarianti e Fragilità” classifica il territorio comunale, ai fini edificatori, in diverse classi sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e al rischio idraulico.
2. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta le aree cui al co.1 si suddividono in:
  - a) Aree idonee: le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto a seguito della verifica geologica non sono state rilevate significative penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.
  - b) Aree idonee a condizione: le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche di seguito individuate e cartografate nella P-02 “Invarianti e Fragilità” ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari. Le aree a condizione si suddividono in:
    1. Aree idonee a condizione PE: sono aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti.
    2. Aree idonee a condizione DE: Sono aree predisposte al dissesto in quanto caratterizzate da aspetti morfologici dovuti alla presenza di depressioni, bassure, aree intercluse e quindi potenzialmente soggette a ristagno idrico ed esondazione.
    3. Aree idonee a condizione ID: Sono aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m) , ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.
  - c) Aree non idonee: Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi di espansione urbanistica ed edilizia.
3. I volumi di invaso possono essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, risezionando o realizzando nuove ossature, ricorrendo a zone a temporanea sommersione (preferibilmente nelle aree adibite a verde).
4. Nelle urbanizzazioni che confinano con canali demaniali la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
5. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:
  - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
  - di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tali aree possibilmente dovranno:
    - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
    - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;



6. Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di Handicape a ridosso della viabilità principale.
7. Gli scoli e fossi esistenti, anche in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione in conseguenza dei futuri lavori.
8. Per le zone classificate a rischio idrogeologico si consiglia di evitare la realizzazione di locali interrati al di sotto della falda acquifera se non si prevedono adeguati sistemi di drenaggio, impermeabilizzazione e sollevamento. Il piano di imposta dei fabbricati, dovrà essere fissato ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato). È vietata la realizzazione di locali interrati nel caso di aree con problematiche idrauliche particolari.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

9. Per le aree cui precedente 2/a si prevede:
  - gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM. 11.03.1988 e del ~~DM. 14.01.2008~~ **D.M. 17.01.2018** "Norme Tecniche per le costruzioni": "tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto".
10. Per le aree cui precedente 2/b l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio affinché l'area consegua le condizioni di idoneità deve essere preventivamente verificata:  
A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:
  1. Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della LR. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
  2. Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.A livello di singolo intervento edificatorio con:
  1. Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM. 11.03.1988, ~~DM. 14.01.2008~~ **D.M. 17.01.2018** " Norme tecniche per le costruzioni".
  2. Per le aree cui precedente 2/b punto 1 - particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:
    - dimensionamento e tipologia delle fondazioni;
    - dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di



drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;

- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

11. Per le aree cui precedente 2/b punto 2 - particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni.

12. Per le aree cui precedente 2/b punto 3 - particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.);
- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- limitazione alla realizzazione degli interventi di sub-irrigazione;
- predisposizione di eventuali interventi di adeguamento della rete di scolo.

13. Per le aree cui precedente 2/c sono ammissibili solo gli interventi volti al consolidamento dell'esistente:

- a) interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- b) interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione, etc.);
- c) interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- d) interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto idrogeologico.

14. Le istanze per l'approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA dovranno contenere adeguata relazione di compatibilità geologica, compatibilità idraulica e relazione geologica-geotecnica-sismica conformi al grado di penalità attribuito ai terreni e alle caratteristiche dell'opera in progetto. Si richiamano, per quanto competenti, ~~le prescrizioni delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico dell'autorità di Bacino competente~~ **la normativa di attuazione allegata al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) che contiene la disciplina da osservare nelle aree a**



**pericolosità idraulica**, le prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI e nei successivi articoli.

15. In riferimento alla pianificazione regionale (Piani generali di Bonifica) non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento ad eccezione della realizzazione di passi carrai o di chiusura di affossature esistenti a meno che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del consorzio di bonifica competente:

- evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica;
- giustificate motivazioni di carattere igienico sanitario;
- l'intervento sia concordato e approvato dal Consorzio di Bonifica.
- in ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati (non inferiori a 80 cm.).

16. Nel caso siano interessati canali pubblici consortili, demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia di dieci metri dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.

17. Le zone alberate lungo i corsi d'acqua consortili dovranno essere autorizzate dal consorzio di bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a metri 6 dai cigli dei canali di scolo.

18. La realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra monte e valle. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà cercare di evitare il tombinamento di fossi, prevedendo invece il loro spostamento, e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.

19. Preventivamente all'attuazione del Piano degli interventi verrà elaborato un Piano delle Acque, di concerto con i Consorzi di Bonifica ed il Genio Civile e secondo le indicazioni contenute nelle linee guida provinciali definite tramite conferenza di servizi – art. 14 L. 241/90, tenutasi in data 04.11.2009.

#### **~~Articolo 86 Aree esondabili o a ristagno idrico e aree di pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimenti al PAI~~**

~~1. Il PI individua nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" le aree individuate, classificate e regolamentate come:~~

- ~~a) "Aree a pericolosità media" cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico scolante in laguna di Venezia.~~



2. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" individua le "aree esondabili o a ristagno idrico" che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di periodico ristagno idrico.
3. Per le aree sopracitate si richiama quanto previsto dalla valutazione di compatibilità idraulica del PAT (DGRV. 1322/2006 e 2948/2009) e dalle direttive e prescrizioni specificate anche nei successivi punti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Le aree cui al precedente:
  - co.1 a) sono soggette alle disposizioni cui art.10 "Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica," e 12 "Azioni ed interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità media — P2 " delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico scolante in laguna di Venezia adottato con DGR. 401/2013.
5. Le previsioni del PAI, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
6. Per le aree cui precedente co. 2 l' idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata a livello:
  - di Piano Urbanistico Attuativo con:
    - a. relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della LR. 11/2004 (art.19, 2°co, lett.d);
    - b. relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i. di singolo intervento con:
    - c. Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM. 11.03.1988, 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
7. Le prescrizioni di cui al co. 7 a) b) precedenti sono finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di riduzione/mitigazione del dissesto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:
  - dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
  - dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
  - dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
  - rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
  - sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
  - limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.) limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
  - mitigazione del carico idraulico e del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc).



~~8. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al PRC.~~

### **Articolo 86 Aree di pericolosità e rischio idraulico in riferimento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**

1. Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, redatto dal Distretto Idrografico delle Alpi Orientali, è stato aggiornato e adottato con delibera n.3 del 20/12/2021, pubblicata sulla G.U. n°29 del 04/02/2022, dalla Conferenza Istituzionale Permanente.
2. Dalla data di entrata in vigore delle norme del PGRA cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali, che continuano ad esprimere le conoscenze, le disposizioni e le mappature relative alla pericolosità e al rischio geologico dovuto a fenomeni gravitativi e valanghivi.
3. Il Piano ha lo scopo di definire i vari gradi di pericolosità idraulica e idrogeologica per impedire la creazione di nuove condizioni di pericolo nelle aree vulnerabili.
4. Esso ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, tecnico-operativo e normativo che:
  - individua e perimetra le aree a pericolosità idraulica, le zone di attenzione, le aree fluviali, le aree a rischio, pianificando e programmando le azioni e le norme d'uso sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato;
  - coordina la disciplina prevista dagli altri strumenti della pianificazione di bacino presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.
5. Il PGRA individua per il comune di Solesino:
  - a) Aree in classe P1 - pericolosità moderata
  - b) Aree in classe P2 - pericolosità media
2. Per le aree sopracitate si richiama quanto previsto dalla valutazione di compatibilità idraulica del PAT (DGRV. 1322/2006 e 2948/2009) e dalle direttive e prescrizioni specificate anche nei successivi punti.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

##### **AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' MEDIA (P2) A NORMA DELL'ARTICOLO 13 DELLE NTA DEL PGRA**

6. Nelle aree classificate a pericolosità media P2 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3B e P3A secondo le disposizioni di cui all'articolo 12:
  - a. demolizione senza possibilità di ricostruzione;
  - b. manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane;
  - c. restauro e risanamento conservativo di edifici purché l'intervento e l'eventuale mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti;



- d. sistemazione e manutenzione di superfici scoperte, comprese rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, arginature di pietrame, terrazzamenti;
  - e. realizzazione e ampliamento di infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative a servizi pubblici essenziali, nonché di piste ciclopedonali, non altrimenti localizzabili e in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, previa verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2 dell'Allegato V-NTA Distretto Alpi Orientali);
  - f. realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
  - g. opere di irrigazione che non siano in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica;
  - h. realizzazione e manutenzione di sentieri e di piste da sci purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio.
  - i. ristrutturazione edilizia di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - l. ampliamento degli edifici esistenti e realizzazione di locali accessori al loro servizio per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni;
  - m. installazione di strutture amovibili e provvisorie a condizione che siano adottate specifiche misure di sicurezza in coerenza con i piani di emergenza di protezione civile e comunque prive di collegamento di natura permanente al terreno e non destinate al pernottamento.
7. Sono altresì consentiti gli interventi necessari in attuazione delle normative vigenti in materia di sicurezza idraulica, eliminazione di barriere architettoniche, efficientamento energetico, prevenzione incendi, tutela e sicurezza del lavoro, tutela del patrimonio culturale-paesaggistico, salvaguardia dell'incolumità pubblica, purché realizzati mediante soluzioni tecniche e costruttive funzionali a minimizzarne la vulnerabilità.
8. 2. L'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio è consentito per una sola volta a condizione che non comporti mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 15% del volume e della superficie totale e sia realizzato al di sopra della quota di sicurezza idraulica che coincide con il valore superiore riportato nelle mappe delle altezze idriche per scenari di media probabilità con tempo di ritorno di cento anni.
9. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui al comma 2 e dagli interventi di cui all'articolo 12, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2 dell'Allegato V-NTA Distretto Alpi Orientali) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2.





10. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 3.
11. Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti l'individuazione di zone edificabili è consentita solo previa verifica della mancanza di soluzioni alternative al di fuori dell'area classificata e garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2. L'attuazione degli interventi diversi da quelli di cui al comma 2 e di cui all'articolo 12 resta subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2 dell'Allegato V-NTA Distretto Alpi Orientali).

#### AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITA' MODERATA (P1) A NORMA DELL'ARTICOLO 14 DELLE NTA DEL PGRA

12. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 dell'Allegato V-NTA Distretto Alpi Orientali, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.
13. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2 dell'Allegato V-NTA Distretto Alpi Orientali), solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.
14. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2.
15. 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 alla data di adozione del Piano.

### **CAPO 4 COMPATIBILITA' IDRAULICA**

#### **Articolo 87 Misure di salvaguardia idraulica**

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



idraulica, vale quest'ultimo adeguato ai pareri di competenza.

#### **DIRETTIVE**

4. I PUA di iniziativa pubblica o privata e loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi a opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica previa presentazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.
5. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009.
6. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

7. In sede di progettazione degli interventi, dovranno essere recepite le norme e le prescrizioni riportate nello studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (elaborato P-11) ai capitoli 12 – 13 – 14 – 15 , all'art.34 delle NTA del PAT, nel cap. 4 della VCI del PAT, le prescrizioni definite dal parere sulla valutazione di compatibilità idraulica del consorzio di Bonifica Adige Euganeo (prot.10895/31 del 30.11.2015) e del dipartimento Difesa del Suolo e Foreste sezione Bacino idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova (prot.504445 del 11.12.2015) di seguito riassunti:

a) prescrizioni consorzio di Bonifica Adige Euganeo:

- gli scarichi dei PUA dovranno essere regolati da appositi manufatti, "bocche tassate", in corrispondenza alle affossature o tombinature di collegamento con gli scoli consortili ricettori;
- nella fase di progettazione dei nuovi interventi insediativi dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati esecutivi dei predetti manufatti e le relative relazioni tecniche di calcolo, redatti riportando quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questiverranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; l'inizio dei lavori non potrà avvenire prima dell'approvazione da parte dei tecnici del Consorzio degli elaborati richiesti;
- gli scarichi regolati o "bocche tassate" dovranno essere opportunamente presidiati; l'ubicazione e le quote di fondo dei manufatti di scarico dovranno obbligatoriamente essere stabilite, all'atto esecutivo, alla presenza di personale tecnico del Consorzio;
- per un corretto e funzionale scarico a gravita delle acque meteoriche si sconsiglia di



prevedere fabbricati aventi quote di calpestio inferiori alla quota della soglia sfiorante posta in corrispondenza al manufatto "bocca tassata aumentata di un adeguato franco di sicurezza;

- la portata scaricata, attraverso gli appositi manufatti di recapito della nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche, non dovrà tassativamente essere superiore a quella corrispondente al valore della portata generata dal prodotto della superficie per la portata specifica di 5 L/S x ha, essendo quest'ultima quella utilizzata nel dimensionamento degli scoli consortili ricettori, pertanto tale portata non dovrà essere ecceduta per eventi di durata pari a quella critica per il sistema indagato e tempo di ritorno inferiore a 50 anni;
- la restituzione delle acque invase internamente alle aree oggetto di interventi urbanistici non dovrà avvenire tramite sollevamenti meccanici ma solo ed esclusivamente a gravita;
- il volume complessivo da invasare e laminare internamente alle aree oggetto di interventi urbanistici non dovrà tassativamente essere inferiore a quella derivante dal calcolo idrologico utilizzando gli schemi riportati nella VCI e comunque non inferiore a 600 mc/ha, si raccomanda di localizzare le future aree di invaso e laminazione nelle zone prossime e immediatamente antistanti i punti di scarico (bocca tassata) delle acque meteoriche; resta inteso che l'invaso di mitigazione previsto in Progetto non dovrà presentare al suo interno volumi d'acqua stagnanti;
- i volumi calcolati per ogni singola trasformazione dovranno essere verificati ed eventualmente corretti in fase di redazione di progetto definitivo/esecutivo di ogni specifico intervento urbanistico;
- è assolutamente vietato il tombinamento o l'eliminazione di affossature esistenti all'interno delle aree oggetto di interventi urbanistici se non preventivamente autorizzate: l'eventuale consenso al tombamento di dette affossature necessita di un ripristino del loro volume d'invaso attraverso la realizzazione di dispositivi equivalenti; resta comunque inteso che le condizioni idrauliche di deflusso ed, in particolare, il percorso delle acque meteoriche scolanti dalle aree limitrofe a quelle interessate dai "Piani degli Interventi" non dovranno subire variazioni a seguito della realizzazione delle opere in oggetto;
- tutta la rete minore di collegamento delle aree oggetto di interventi urbanistici con gli scoli consortili dovrà essere verificata e, dove necessario, rizezionata al fine di evitare l'instaurarsi di fenomeni di rigurgito tali da provocare ristagni d'acqua od allagamenti in corrispondenza alle zone limitrofe a quelle autorizzate; è altresì prioritario, contestualmente ai "Piani degli Interventi, generare lungo la stessa rete una fascia di rispetto tale da vincolarne la posizione e garantirne la funzionalità;
- tutti gli attraversamenti della rete minore di cui al punto precedente, se necessario, dovranno essere realizzati con manufatti tali da non generare fenomeni di rigurgito



considerando eventi di piena critici con tempo di ritorno di 50 anni; inoltre, le quote di posa di detti manufatti dovranno essere adeguate al risezionamento delle stesse affossature e comunque dovranno essere validate dal Consorzio:

- sia per le aree destinate alla laminazione così come per la rete minore di collegamento con gli scoli consortili ricettori, dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecniche di calcolo con quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; detti elaborati dovranno essere approvati ed autorizzati dal Consorzio;
- ogni opera fissa che dovesse essere eseguita a distanza inferiore a m 10 dai cigli della rate idrografica consortile, individuata nella tavola allegata alla dovrà essere preventivamente autorizzata dallo scrivente Consorzio: la fascia di rispetto lungo detti scoli per il passaggio dei mezzi adibiti alla manutenzione dovrà presentare una larghezza minima di 5 m, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore;
- eventuali fasce alberate potranno essere autorizzate ad una distanza commisurata all'importanza dello scolo e comunque non inferiore a m 5 dai cigli della rate idrografica consortile (individuata nella tavola allegata alla VCI) dette alberature non dovranno arrecare alcun pregiudizio al passaggio dei mezzi consortili adibiti alla manutenzione ordinaria, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore;
- lungo la fascia di rispetto, di larghezza pari a 10 m. della rate idraulica consortile sia previsto, qualora consentito dalle normative vigenti in materia, lo stendimento del materiale di risulta da operazioni di pulizia dell'alveo oltre alla possibilità di utilizzo del medesimo sedime per interventi connessi con la sicurezza idraulica del territorio;
- è vietato nel modo più assoluto lo scarico di acque luride o comunque inquinanti negli scoli consortili ricettori;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opera idrauliche interne all'area oggetto di interventi urbanistici finalizzate alla mitigazione idraulica degli stessi saranno a totale carico del richiedente ad esclusione delle opere consortili in gestione al Consorzio di Bonifica;
- eventuali danni causati a terzi, in conseguenza di quanto autorizzato, saranno ad ogni titolo a carico del richiedente.

b) prescrizioni dipartimento Difesa del Suolo e Foreste sezione Bacino idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova

- assentire solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione **del P.A.I. dei PAI suddetti**, secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino;
- in tutti in casi in cui sia possibile si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo



conto di quanta previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovranno pertanto predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legge; le eventuali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia;

- è divieto realizzare nuove tombature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115, comma 1, DLgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà, peraltro, compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- precisare altresì che la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;

8. Indipendentemente dall'estensione dell'area in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, per effetto della realizzazione delle previsioni di piano, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno infatti essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla DGRV 2948/2009 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale; per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10  $l/s/ha$ . I volumi di cui sopra potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento della rete acquemeteoriche, dei pozzetti di raccolta, delle scoline o dei canali a cielo aperto, aree verdi depresse per l'invaso superficiale, vespai interrati ad alta capacità di accumulo, vespai interrati realizzati con sistema a celle assemblabili, accumulo in sistema di tubazioni di grande diametro affiancate, parcheggi inerbiti – aree semi-permeabili, o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc..).

9. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla DGRV 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.

10. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo



eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.

11. Concordare con il Consorzio competente e attuare preliminarmente alla realizzazione delle nuove urbanizzazioni, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica privata esistente atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche.
12. Negli interventi di nuova urbanizzazione, si dovranno individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano- altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.
13. La realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
14. Le nuove costruzioni dovranno prevedere la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di minimo 20 cm rispetto al piano campagna.
15. Dovrà essere prevista una separazione quanto più spinta possibile delle acque nere da quelle meteoriche, prevedendo il collettamento delle prime all'impianto di depurazione.



## TITOLO V – VARIANTI VERDI

### Articolo 88 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015

1. Il PI individua nelle tavole di progetto “P-04: Disciplina del suolo” le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell’art. 7 - LR. 4/2015.
- 2- ~~In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi,~~ **sono** ammesse ~~sole~~ la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull’area. ~~Non sono, quindi, ammessi a titolo di esempio non esaustivo:~~
  - a) ~~installazione di berceau, pompeiane, tettoie, casette in legno;~~
  - b) ~~nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;~~
  - e) ~~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. Il proprietario, delle aree cui al co.1, attesta all’atto della richiesta di “riclassificazione” che:
  - l’area risultava assolutamente priva di sedimi edificati;
  - l’area era dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di PI e che tale capacità non era stata “spesa o affievolita” su interventi edificatori in aree confinanti;
  - la capacità edificatoria non era derivata da accordi che prevedevano cessioni di “crediti edilizi”, ovvero di “compensazioni” (art. 36, 37 - LR. 11/2004).
4. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili:
  - a) aree rese inedificabili all’interno dei tessuti consolidati/diffusi (enclaves verdi) mantengono la classificazione del tessuto urbanistico nella quale risultano inserite;
  - b) aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi e confinanti con il territorio agricolo, siano riclassificate come “tessuti agricoli” ai sensi dell’art. 27 delle presenti NTO.
5. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.4 b) non concorrono all’edificabilità del fondo agricolo di cui all’art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo. I fabbricati eventualmente presenti sull’area, realizzati antecedentemente all’adozione del primo PI, assumono le destinazioni di cui all’art. 44 co.1 della LR. 11/2004.
- 6- Il perimetro dei lotti - “riclassificati inedificabili” ai sensi del presente articolo - deve intendersi come “confine” tra proprietà. L’edificazione delle aree contermini **è ammessa anche a confine purché oggetto di opportuna convenzione tra i proprietari con atto registrato e trascritto** ~~deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalle norme del tessuto urbanistico nella quale gli stessi risultano inseriti. Non è ammessa:~~
  - a) ~~la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.~~



~~b) la costruzione a confine ancorché il lotto “inedificabile” risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.~~

~~La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto “Piano Casa” della Regione Veneto (LR. 14/2009 e smi) sui lotti contermini.~~

~~7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all’art. 18 co.7 della LR. 11/2004.~~

8. La riclassificazione delle aree in inedificabili di cui al presente articolo, qualora le stesse non incidano originariamente sulle quantità aggiuntive e/o sulla superficie agricola trasformabile definite dal PAT e impegnate dal PI, non comportano alcuna compensazione sulle quantità aggiuntive e/o sulla superficie agricola trasformabile di dimensionamento quinquennale.

9. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all’art. 31 della LR. 11/2004 – anche nel caso l’area fosse ricompresa all’interno di un PUA. Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio (1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di costruzione – L.122/1989), ancorché non comportino trasformazioni dell’area (inghiaamenti, asfaltature, pavimentazioni ecc.).

10. In tali aree, che siano limitrofe o pertinenziali a fabbricati esistenti, è possibile, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione e l’installazione di attrezzature da giardino quali gazebi, piscine, campi da tennis, oltre a pavimentazioni strettamente necessarie ed attinenti alla fruizione della residenza esistente (nonché nuovi accessi carrabili e/o pedonali, cancellate, recinzioni, posti auto scoperti).

11. In caso di nuova trasformazione delle suddette aree in edificabili, l’intervento è soggetto ad accordo pubblico privato ai sensi della L.R. 11/2004, nonché all’istituto della perequazione.





## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### TITOLO VI – NORME TRANSITORIE

#### **Articolo 89 Norme di salvaguardia**

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

#### **Articolo 90 Disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante non sostanziale, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.

#### **Articolo 91 Inammissibilità di deroghe**

1. Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI (Tavole, Norme tecniche operative, etc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di



variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.



## APPENDICE

### ALLEGATO A : bozza convenzione attività produttive in zona impropria – art.48

COMUNE DI SOLESINO  
(Provincia di Padova)

PIANO DEGLI INTERVENTI – LR. 11/2004  
Attività produttiva in zona impropria ATTIVITA' DA MIGLIORARE

Tra il.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune

all'uopo autorizzato (...) che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta ... all'uopo autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione numero ..... in data ..... che nel proseguo dell'atto verrà denominata per brevità "la Ditta".

#### Premesso che:

- Che il Comune di Solesino è dotato di PAT, approvato nella Conferenza dei Servizi del;
- Che il comune di Solesino è dotato di PI, adottato con delibera c.c e approvato con delibera c.c. n° ;

Sulle aree così censite ..... insiste un fabbricato occupato dalla seguente attività produttiva .....

- l'art. 48 delle NTO del PI stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale inseriti in zona impropria;

- la ditta ha presentato istanza al comune per ottenere il relativo titolo abilitativo sull'area di sua proprietà, al fine di ampliare gli immobili su cui insiste l'azienda esistente;

Trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (PI) come "attività produttive da migliorare" il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della presente convenzione.

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

- esistenza al 1 ottobre 1983 del fabbricato adibito ad attività industriale/artigianale ovvero "esistenza di un fabbricato legittimo (titolo abitativo ...) occupato da attività produttiva in oggetto di convenzione con il Comune (Convenzione ...);
- occupazione di area non destinata a pubblici servizi
- Esigenza documentata di:
  - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
  - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
  - applicazione delle leggi vigenti;
  - .....



- vincolo ad uso pubblico a verde e/o parcheggi di minimo il 10% della superficie fondiaria di pertinenza;
- definizione delle modalità e della tempistica di attuazione dell'ampliamento;
- garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Previsto, infine, che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate; che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..) come risulta dal progetto allegato e dalla relativa relazione .....

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 – Inquadramento**

Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Solesino al Foglio ..... mappali ..... della superficie di mq ..... catastali e mq ..... reali di proprietà della ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato (elencare di seguito gli estremi dei titoli abilitativi vigenti)

#### **Art. 2 – Disciplina urbanistica**

Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune "come tessuto ..... " e che pertanto l'attività risulta inserita in tessuto diverso dal tessuto produttivo (ZTO - D).

Viene dato atto, altresì, che l'area di pertinenza dell'attività non interessa aree classificate come "aree a servizi".

#### **Art. 3 – Attuazione della convenzione**

La ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il titolo abilitativo, acquisito agli atti del comune al numero ... di protocollo registrato in data ... , entro tre anni dal rilascio della concessione.

#### **Art. 4 – Parametri urbanistici**

Viene dato atto che:

- la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato esistente, alla data del ..... è di m<sup>2</sup> .....
- la superficie lorda dell'immobile esistente è di m<sup>2</sup> .....
- la superficie lorda del progetto di ampliamento è di m<sup>2</sup> ..... pari al ..... % della superficie lorda dell'immobile esistente
- la superficie lorda dell'immobile esistente di m<sup>2</sup> ..... sommata a quella di ampliamento in progetto di mq ..... forma un totale di m<sup>2</sup> ..... , che è inferiore
- alle superfici ammesse dalla scheda del PI



- che il progetto ha accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal PI
- che gli ampliamenti rispettano le quantità di aree pubbliche da cedere al comune (ovvero da asservire ad uso pubblico)

#### **Art. 5 – Standard ad uso pubblico**

La ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi la superficie di m<sup>2</sup> ..... pari al ..... % della superficie del lotto a ..... ed a sistemare tale area a propria cura e spese. Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile, ovvero fino alla cessazione dell'attività.

#### **Art. 6 – Impegni reciproci**

La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al presente progetto di ampliamento senza frazionare l'attività o modificare la stessa senza l'espressa autorizzazione del comune.

#### **Art. 7 – Garanzie**

La ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti presta cauzione mediante polizza fideiussoria n. .... del ..... dell'istituto ..... articolata nei seguenti tempi ed importi

- Per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €.....(euro .....) per un periodo di dieci anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del comune
- Per il rispetto integrale all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, pari a € ..... (euro ... ) per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune e del successivo art.9

Ad ogni importo di € ..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico Comunale, il comune può rilasciare lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

#### **Art. 8 - Elaborati**

La ditta allega:

- estratto PI scala 1:5000 – 1:2000
- estratto catastale scala 1:2000
- planimetria generale degli immobili esistenti e di progetto indicante la destinazione d'uso esistente e in progetto oggetto della presente convenzione – scala 1:200 – 1:100;

La ditta a corredo del progetto si impegna a produrre i seguenti elaborati:

- planimetria in scala 1:2000
- planimetria degli immobili scala 1:200 – 1:100
- profili longitudinali e trasversali
- computo metrico estimativo
- relazione tecnica

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del Codice Civile, la ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell' Ufficio Tecnico Comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.



#### **Art. 9 - Perequazione**

L'intervento di ampliamento è assoggettato a "perequazione" (art. 50 NTO). La quota parte del plus valor, da corrispondere al Comune, determinata sulla base delle norme del PI, è così determinata:

*(Segue descrizione del calcolo della perequazione)*

#### **Art. 10 – Disposizioni generali**

La ditta prende atto che la cessazione dell'attività, oggetto della presente convenzione, comporta automaticamente, per gli edifici in cui l'attività era esercitata, il solo ed esclusivo riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili con il tessuto nella quale lo stesso risulta inserito.

La ditta prende atto, altresì, che l'immobile non potrà essere frazionato e che l'insediamento di altra attività diversa dalla presente non sarà ammesso se non previo ulteriore convenzionamento con il Comune.

#### **Art. 13 – Trascrizione**

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.



**Art. 14 – Adempimenti fiscali**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l' applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 n. 666 e 28/1/1977 n.10 trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

**Art. 15 - Risoluzione di eventuali controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Solesino

Per la Parte privata

Società .....

Il legale rappresentante .....



## **ALLEGATO B: bozza convenzione per l'attuazione della perequazione urbanistica – art.50**

### COMUNE DI SOLESINO

(Provincia di Padova)PIANO DEGLI INTERVENTI – LR. 11/2004

Oggi.....presso la sede municipale del comune di Solesino, tra la ditta.....  
..... rappresentata da ..... (di seguito “Parte privata”) e il Comune di Solesino in  
questo atto rappresentato da..... (di seguito “Parte pubblica”)

#### **Premesso che:**

- Che il Comune di Solesino è dotato di PAT, approvato nella Conferenza dei Servizi del;
- Che il comune di Solesino è dotato di PI, adottato con delibera c.c .....e approvato con delibera c.c. n° .....

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 – Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto l'adempimento del contributo di perequazione come previsto all'art.50 delle NTO del PI di cui all'intervento di .....  
..... da parte della Parte privata, in attuazione del..... (PUA: Giunta comunale/Consiglio Comunale) – ( Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile).Gli obblighi di perequazione a carico della Parte privata vengono specificati come segue:

- 1).....
- 2).....

#### **Art. 2 - Descrizione degli interventi**

Per la descrizione puntuale degli interventi di cui al precedente art. 1, si rimanda agli elaborati di progetto come di seguito indicati:

- 1).....
- 2).....

#### **Art.3 - Tempi di attuazione degli impegni**

La Parte privata si obbliga all'attuazione degli impegni di cui al precedente art. 2 nei tempi di seguito indicati:

- 1).....

#### **art. 4 - Modalità di attuazione, collaudo e consegna delle opere**

La Parte privata si impegna ad eseguire a propria cura e spese secondo i tempi di cui all'art. 3 tutte le opere descritte ai precedenti artt. 1 e 2. Prima dell'inizio dei lavori la Ditta comunicherà al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori e delle Ditte esecutrici, la data di inizio dei lavori medesimi ed





inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere stesse. All'esecuzione delle opere sopra specificate sovrintenderà il Responsabile del Procedimento, che potrà sospendere i lavori diffidando il Direttore dei lavori e la Ditta al rifacimento delle opere in conformità al progetto approvato od a rieseguirli a regola d'arte, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità del Direttore dei lavori e della Ditta per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo. L'ultimazione delle opere dovrà essere comunicata per iscritto al Responsabile del Procedimento che redigerà il verbale di accertamento di avvenuta ultimazione dei lavori entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione. La Ditta si impegna assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del verbale di accertamento di ultimazione dei lavori, entro il termine stabilito dal Responsabile del Procedimento. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempimento della Ditta, il Comune provvederà d'Ufficio all'esecuzione delle opere mancanti escutendo il relativo importo dalla fideiussione di cui al successivo art. 7, senza possibilità di eccezione da parte della Ditta. Le operazioni di collaudo finale e di certificazione di regolare esecuzione e la consegna provvisoria delle opere potranno essere effettuate successivamente alla data del verbale di accertamento dell'avvenuta ultimazione dell'opera stessa. Il collaudo risulterà da apposito verbale da redigersi a cura del Professionista all'uopo designato dal Responsabile del Procedimento prima dell'inizio dei lavori e spese a carico della Ditta. Qualora non fosse possibile realizzare le opere di cui all'art. 1, ovvero l'Amministrazione Comunale non individui altre opere di importo pari all'importo di perequazione, la Ditta si impegna a versare l'importo di perequazione depurato delle opere già realizzate, entro 20 giorni dalla richiesta del Comune, che provvederà a destinarlo ad ulteriori opere funzionali all'ambito.

#### **Art. 5 - Cessione delle opere**

La Parte Privata si impegna a consegnare le opere di cui all'art. 1, senza onere alcuno per l'Amministrazione comunale. La consegna delle opere sarà effettuata a collaudo finale eseguito ed approvato e le relative spese faranno carico alla Ditta. L'Amministrazione comunale potrà richiedere la consegna provvisoria delle opere eseguite a seguito, comunque, di un collaudo delle stesse.

#### **Art. 6 - Quantificazione degli interventi**

Al solo fine di stabilire l'entità delle fideiussioni, delle penali e delle prestazioni, relative ad ogni singolo intervento, il valore complessivo delle opere che la Parte privata si impegna a realizzare o comunque garantire è pari a euro .....

#### **Art. 7 - Garanzie**

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste nonché a garanzia delle penali per ritardata esecuzione delle opere stesse:

- la Parte privata presta fideiussione pari al 100% (cento per cento) dell'importo di perequazione di cui all'art. 6, con escussione a prima richiesta entro il termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta – lettera AR, ogni eccezione rimossa e con formale rinuncia al beneficio



della preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C..

**Art. 8 – Adempimenti fiscali**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Parte privata, che chiede l' applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 n. 666 e 28/1/1977 n.10 trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

**Art. 9 - Risoluzione di eventuali controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n. ....

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Solesino

Per la Parte privata

la Società .....

Il legale rappresentante .....



## ALLEGATO C: bozza convenzione per l'attuazione del Credito Edilizio – art.52

### COMUNE DI SOLESINO

(Provincia di Padova)PIANO DEGLI INTERVENTI – LR. 11/2004

Oggi.....presso la sede municipale del comune di Solesino, tra la ditta.....  
..... rappresentata da ..... (di seguito “Parte privata”) e il Comune di Solesino  
in questo atto rappresentato da.....

#### Premesso

- Che il Comune di Solesino è dotato di PAT, approvato nella Conferenza dei Servizi del.....;
- Che il comune di Solesino è dotato di PI, adottato con delibera c.c.....e  
approvato con delibera c.c. n° .....

Premesso, altresì, che la ditta..... proprietaria dei seguenti immobili..... Fg..... mapp...  
intende usufruire delle possibilità di utilizzo del Credito Edilizio (art. 8 PAT – art.52 PI),

- che in data ..... la ditta .....ha presentato in comune (Prot. n.....) una  
dettagliata proposta di intervento di trasformazione sulle aree di proprietà facenti parte  
dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta .....

fg. .... mapp..... m<sup>2</sup>.....

- che in particolare l'intervento riguarda i seguenti ambiti (art. 52 NTO) (specificare):
  - a) riconversione migliorativa della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
  - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
  - c) .....
- che a fronte dell'impegno di cui sopra la ditta acquisisce, un “Credito Edilizio” individuato  
con le modalità previste dall'art. 52 delle NTO.
- Tale Credito Edilizio è rubricato nell'elaborato P-09 “registro dei crediti edilizi” del PI.

#### Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune, il  
quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto:

- “Esempio: consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso da  
fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;”

– —“ .....”

- che la proposta prevede in particolare: (segue descrizione dettagliata...)

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene quanto segue.

#### Art. 1 - Impegni reciproci

La parte privata prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e



considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora, a dare attuazione agli stessi impegni i seguenti tempi:

- presentazione di un progetto, intervento edilizio diretto o indiretto, nei limiti previsti all'articolo 4 delle NTO, entro ..... mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

**Art. 2 - Attuazione dell'accordo e flessibilità**

L'attuazione delle previsioni della presente convenzione avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire".

Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

**Art. 3 - Aree di "atterraggio" dei crediti edilizi**

L'art. 52 delle NTO stabilisce che gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono:

- a) nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art.52 co.4 delle NTO;
- b) .....

In attuazione del citato art.52 delle NTO le parti convengono che i diritti edificatori provenienti dal credito edilizio rubricati nell'elaborato P-09 "registro dei crediti edilizi" del PI, siano utilizzati nel seguente ambito sopra richiamato:

.....  
..... e così come meglio  
definito negli allegati elaborati di progetto.

**Art. 4 – Registro dei crediti edilizi**

Ai sensi dell' art.52 co.7 delle NTO in attuazione dell'art. 8 co.2.2 delle NTA del PAT il comune ha istituito il "registro dei crediti edilizi".

Il registro è conservato dalla Amministrazione comunale. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

**Art. 5 – Utilizzo dei crediti edilizi**

Il Credito Edilizio sarà, liberamente commerciabile, trasferibile, ereditabile.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune di Solesino le conseguenti vulture da inserire nel registro dei Crediti Edilizi.

La cessione del credito edilizio non cancella gli impegni assunti dal primo titolare della convenzione che ha creato il diritto di utilizzo dello stesso credito.



**Art. 6 – Modalità di determinazione dell’entità del credito edilizio**

L’entità del Credito Edilizio è ricavata sulla base dei parametri previsti all’art.52 delle NTO. Il Credito Edilizio non è monetizzabile anche nel caso il titolare rinunci all’attuazione delle previsioni previste ovvero non riesca trasferirlo a terzi.

Il suo mancato utilizzo, anche per effetto della decadenza delle previsioni urbanistiche di cui all’art. 18 co.7 della LR. 11/2004, non dà diritto a risarcimenti o compensazione se non espressamente convenzionati con il comune.

In base all’art. 36, co. 5, della LR. 11/2004, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

**Art. 7 - Adempimenti fiscali**

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d’uso.

**Art. 8 - Risoluzione di eventuali controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di fasciate n. ....

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Solesino

Per la Parte privata

la Società .....

Il legale rappresentante .....

Allegati:

Proposta “parte privata” contenente:

- Progetto PUA –ovvero: Progetto edilizio

**ALLEGATO D: bozza convenzione per Accordi pubblico-privato – art.54**



COMUNE DI SOLESINO

(Provincia di Padova)PIANO DEGLI INTERVENTI – LR. 11/2004

Oggi.....presso la sede municipale del comune di Solesino, tra la ditta .....  
rappresentata da .....

.....  
(di seguito “Parte privata”) e ilComune di Solesino in questo atto rappresentato da.....

**Premesso**

- Che il Comune di Solesino è dotato di PAT, approvato nella Conferenza dei Servizi del.....;
- Che il comune di Solesino è dotato di PI, adottato con delibera C.C.....e approvato con delibera C.C. n° .....

**Preso atto**

- che in data ..... la Parte privata ..... ha presentato una dettagliata proposta d’intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell’ambito sopra citato e così individuate:

ditta:	foglio:	mappali:	m <sup>2</sup> :
--------	---------	----------	------------------

- che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature plani volumetriche e con le destinazioni d’uso, come si evidenzia dal progetto allegato che costituisce parte integrante del presente accordo
- che la proposta appare idonea a *“soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT”*

**Considerato altresì**

- che la proposta della Parte privata è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del comune, il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto:
  - consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano
  - di riqualificare un’area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale
  - che....
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla legge e precisamente: (descrizione)
- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di *“rilevante interesse pubblico”* di cui all’articolo 6 della citata LR. 11/2004

tutto ciò premesso tra le parti si conviene quanto segue.

**Art. 1 - Rapporti con il PI**

Il presente accordo costituisce parte integrante del PI ed è condizionato all’approvazione dello stesso ai sensi dell’art. 18 della LR. 11/2004



## **Art. 2 - Finalità**

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dall'approvazione degli interventi alla fase attuativa. In particolare:

a) la Parte privata si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
  - .....
  - .....
  - meglio identificate negli allegati .....
- a realizzare e/o a cedere le seguenti opere pubbliche:
  - .....
  - .....
  - meglio identificate negli allegati .....
- a cedere entro ..... giorni dall'efficacia del PI gli immobili ..... con destinazione ..... identificati catastalmente fg..... mapp.....;
- a farsi carico di.....;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento stimati in  
.....gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati ..... entro ;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- Altro.....meglio identificato negli allegati

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Parte privata;
- - altro .....

## **Art. 3 – Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) la parte privata :

- .....

b) Il Comune

- .....



**Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Entro .....gg dall'entrata in vigore del PI la parte privata si impegna a presentare gli elaborati del PUA per la sua adozione ed approvazione e sottoscrivere la convenzione attuativa.

**Art. 5 – Attuazione degli interventi**

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire. Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Parte Privata, tra il Comune ed la Parte Privata, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese di questi ultimi nei registri immobiliari. In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

**Art. 6 - Validità dell'accordo**

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi ..... dalla sottoscrizione.

**Art. 7 - Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**Art. 8 - Obbligazioni di carattere generale**

La Parte Privata assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento. Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo. A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente presenta in allegato garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa per € ..... pari al 100% del beneficio pubblico riconosciuto al Comune.

**Art.9 – Recesso e controversie**

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo

**Art.10 – Spese e tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione , comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

La presente scrittura consta di facciate n.





La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Solesino

Per la Parte privata

la Società .....

Il legale rappresentante .....

Allegati:

la proposta della Parte Privata contiene:

- estratto catastale (scala 1:2000) individuante la proprietà “...” e proprietà comunale
- Estratto PAT-PI
- Schede rilievo stato di fatto di proprietà “...”
- Schede progettuali area “...”