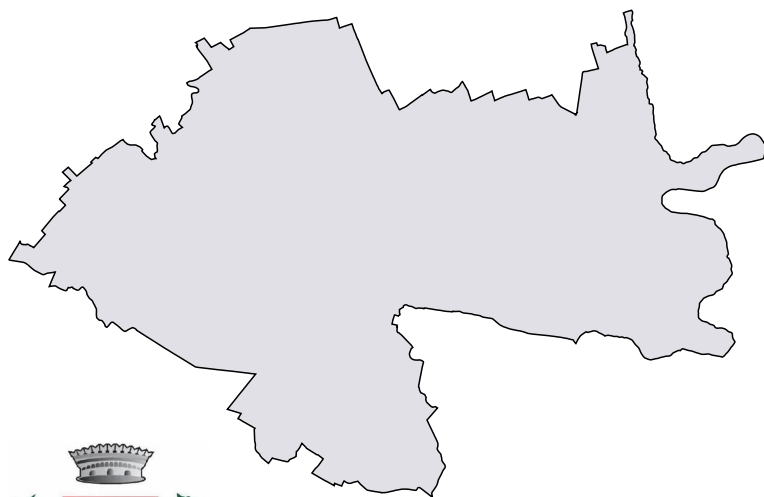


Elaborato

7

# Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 7 del 22.03.2022



**Sindaco**  
Stefano Lain

**Responsabile Area Tecnica**  
geom. Alberto Carretta

Collaboratore  
geom. Federico Cogo

**Progettista**  
ing. Silvia Dall'Igna

<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>4</b>
ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	4
ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI .....	5
<b>TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	7
ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO.....	7
ART. 5 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	12
ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	13
ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA .....	14
ART. 8 CONVENZIONI URBANISTICHE .....	15
ART. 9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	16
ART. 10 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....	16
ART. 11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN EDIFICI CLASSIFICATI COME BENI AMBIENTALI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE .....	20
ART. 12 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .....	21
ART. 13 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	23
ART. 14 DOTAZIONI DI STANDARD.....	24
DOTAZIONI PER PIANI ATTUATIVI .....	24
PARCHEGGI PRIVATI .....	25
ART. 15 DESTINAZIONI D'USO E LORO DISTRIBUZIONE NELLE ZONE.....	26
<b>TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE</b>	<b>29</b>
ART. 16 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	29
ART. 17 Z.T.O. DI TIPO A: CENTRO STORICO.....	30
ART. 18 Z.T.O. DI TIPO B: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO .....	30
ART. 19 Z.T.O. DI TIPO C1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO .....	32
ART. 20 Z.T.O. DI TIPO C2: RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	34
ART. 21 ZONE DI TIPO D1 PER ATTIVITA' INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO .....	36
ART. 22 ZONE DI TIPO D2 PER ATTIVITA' INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI ESPANSIONE	37
ART. 23 ZONE DI TIPO D3 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO .....	38
ART. 24 ZONE DI TIPO D4 RICETTIVA DI COMPLETAMENTO.....	38
ART. 25 ZONE DI TIPO D5 AGRO-INDUSTRIALE. ....	39
ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE.....	39
ART. 27 ZONA E2 – ZONA AGRICOLA PRIMARIA .....	41
ART. 28 ZONA E2/A - ZONA AGRICOLA PRIMARIA DI TUTELA AMBIENTALE.....	42
ART. 29 EDIFICAZIONE DIFFUSA .....	43
ART. 30 - ZONE AGRICOLE - EDIFICABILITA' .....	44
ART. 31 - STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE.....	46

ART. 32	ZONE AGRICOLE - INTERVENTI NON RESIDENZIALI .....	47
ART. 33	TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO .....	48
ART. 34	ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.....	49
ART. 35	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....	50
ART. 36	ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA O CHE ABBIANO RAGGIUNTO I LIMITI MASSIMI DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' DELLA ZONA .....	52
ART. 37	AREE DI RIQUALIFICAZIONE.....	53
<b>TITOLO QUARTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'</b>		<b>54</b>
ART. 38	ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI.....	54
ART. 39	AREE PER L'ISTRUZIONE .....	54
ART. 40	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	55
ART. 41	AREE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT .....	55
ART. 42	ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO IN ZONA DIVERSA DA F.....	55
ART. 43	AREE A PARCHEGGI PUBBLICI.....	55
ART. 44	AREE PIAZZE PEDONALI .....	56
ART. 45	CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI .....	56
ART. 46	VERDE PRIVATO .....	56
ART. 47	VIABILITÀ' .....	57
ART. 48	PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI .....	57
<b>TITOLO SESTO - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>		<b>59</b>
ART. 49	VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA.....	59
	VINCOLI	60
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. G e art. 15 della L.R. 52/78)	60
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)	60
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3	60
	Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004	61
	PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	61
	Ambiti naturalistici di livello regionale	61
	Ambiti di paesaggio del PTRC	62
	Centri Storici	62
	Area a pericolosità idraulica ed aree fluviali in riferimento al PAI	62
	VALORIE E TUTELE NATURALI	63
	Salvaguardia e sviluppo della rete ecologica	63
	Corridoio ecologico del PTRC	63
	Corridoio ecologico principale	63
	Isola ad elevata naturalità – (stepping stone)	64
	FASCE DI RISPETTO	64
	Fasce di rispetto idraulico R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e L.R. 11/2004 art. 41 lett g	65
	Fascia di tutela art. 41 lett g della L.R. 11/2004	65
	Fascia a lato dei corsi d'acqua, la cui larghezza è così definita:	65
	Cave attive, estinte, abbandonate e dismesse	66

Depuratori / Fasce di rispetto	66
Fasce di rispetto stradale	66
Ferrovia / Fasce di rispetto	68
Reti tecnologiche - Elettrodotti e gasdotti / Fasce di rispetto	68
Cimiteri / Fasce di rispetto	68
Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	69
Condotta ossigeno gassoso / Fasce di rispetto	70
Allevamenti zootecnici intensivi	70
FRAGILITA'	70
Aree idonee a condizione	70
Aree non idonee	71
AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	71
Area esondabile o a ristagno idrico	71
Area umida di origine antropica – Laghetto di Grisignano	72
Aree degradate per la presenza storica di rifiuti	72
INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA	73
Siepi e filari alberati in territorio aperto	73
Linee ferroviarie storiche	73
Mobilità lenta – piste ciclabili di primo e secondo livello	74
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE	74
Zone Boscate	74
Area umida di origine antropica – Laghetto di Grisignano	74
INVARIANTI DI NATURA STORICO - MONUMENTALE	76
Parchi e giardini storici	76
Manufatti di archeologia industriale	77
Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete	77
Ville Venete di particolare interesse provinciale	77
Contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale e dei complessi monumentali	79
Coni visuali	80
Antichi Mulini – Mulino sul Tesinella	81
INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA - PRODUTTIVA	81
Territori ad elevata utilizzazione agricola	81
<b>ART. 50 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E MONITORAGGIO AL PI .....</b>	<b>82</b>
<b>TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>85</b>
<b>ART. 51 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 52 NORME DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 53 REVOCA DEL PRG VIGENTE .....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 54 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE .....</b>	<b>85</b>

## **TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 1 CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano di Assetto del Territorio (PAT) il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PI dà progressiva attuazione alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, anche per mezzo di successive varianti ed integrazioni. Ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PI e le sue varianti divengono efficaci quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune e rimangono vigenti fino alla approvazione di un nuovo piano.

Il PI costituisce il riferimento per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, ovvero non soggette ad alcun titolo, devono essere conformi alle presenti norme.

Il PI ha efficacia conformativa della proprietà, e costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

Il presente PI sostituisce il precedente PRG quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

Le previsioni di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione in ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo del vigente PRG, se non attuate, decadono allo scadere del termine di cinque anni dall'avviso di deposito dell'avvenuta approvazione del PI.

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

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni del piano relative:

- alle aree di trasformazione del territorio agricolo ed alle aree di espansione comprese nell'urbanizzazione consolidata, soggette a strumenti attuativi non approvati se non oggetto di specifico accordo;
- alle aree per nuove infrastrutture e per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
- alle aree soggette a vincoli preordinati all'esproprio.

Sono fatte salve le previsioni di decadenza dei termini di attuazione indicate negli accordi assunti ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Qualora si verifichi la decadenza delle previsioni del PI, vengono meno le possibilità edificatorie attribuite dal PI e le aree sono direttamente soggette alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, pur se tali prescrizioni e vincoli erano destinati a venir meno a seguito di approvazione del PI. In tal caso le prescrizioni e i vincoli del PAT riassumono piena efficacia, in via suppletiva anche conformativa, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica operativa.

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e dall'art. 12, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## **ART. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI**

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

- 1a Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b Tavola "Vincoli, invariati e tutele" scala 1:5.000;
- 2.1 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Barbano - scala 1:2.000;
- 2.2 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Capoluogo sud - scala 1:2.000;
- 2.3 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Capoluogo nord - scala 1:2.000;
- 2.4 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Pojana - scala 1:2.000;
- 03 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali";
- 04 Fascicolo "Attività produttive fuori zona";
- 05 Fascicolo "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
- 06 Fascicolo "Crediti Edilizi";
- 07 Fascicolo "Norme Tecniche";
- 08 Fascicolo "Regolamento Edilizio";
- 09 Fascicolo "Prontuario";
- 10 Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica"
- 12 Fascicolo "Valutazione di coerenza e monitoraggio al PI"

Dichiarazione di non necessità di VINCA

AA R1 Fascicolo "relazione agronomica";

AA R2 Fascicolo "elenco aziende agricole per mappale catastale";

AA T1 Tavola "ambiti aziende agricole – valutazione delle dimensioni aziendali";

AA T2 Tavola "allevamenti zootecnici intensivi";

AA T3 Tavola "superficie Agricola Utilizzata - Consumo di SAU determinato dalle azioni del PI";

AA T4 Tavola "Rete ecologica comunale ed invariati ambientali";

Banca dati alfanumerica e vettoriale

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli

elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore 1:2000.

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

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

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

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

## TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

### **ART. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

La cartografia del PI individua le aree soggette ad accordi ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Gli accordi definiscono gli obblighi pubblici e privati per ciascuno degli ambiti individuati. Le schede normative allegate a ciascun accordo costituiscono Piano degli Interventi per quanto attiene a tali ambiti relativamente agli elementi di dettaglio (standard e parametri urbanistici) in esse contenute. I contenuti dell'accordo, in quanto recepiti nell'atto di pianificazione hanno efficacia reale e vincolano i successivi aventi causa. Essi sono indicati nel certificato di destinazione urbanistica.

Gli interventi di trasformazione previsti nel PI in attuazione di accordi sono subordinati all'adempimento degli obblighi previsti dallo stesso.

### **ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO**

Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 6 delle NT del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

La compensazione e il credito edilizio sono assunti come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

#### **Perequazione urbanistica**

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista rispetto alla disciplina previgente avverrà in maniera diversificata in base all'intervento, alla sua consistenza, alla sua modalità, alla sua destinazione ecc... e precisamente rispettando i seguenti parametri e criteri:

#### Mutamento di Z.T.O.

Il maggior valore viene quantificato come differenza tra il valore dell'immobile previgente e quello dello stesso successivo all'approvazione della nuova previsione urbanistica.



Il maggior valore dell'immobile viene calcolato prendendo come valori di riferimento - sia quello dell'immobile ante trasformazione urbanistica, che quello dell'immobile post trasformazione - i seguenti valori unitari per metro quadrato di superficie del terreno (mc per la zona agricola):

zona territoriale omogenea	B con indice 1 mc/mq fondiario	€ 100,00/mq
zona territoriale omogenea	C1 con indice 1 mc/mq fondiario	€ 150,00/mq
zona territoriale omogenea	C2 con indice 1 mc/mq territoriale	€ 80,00/mq
zona territoriale omogenea	D1 non urbanizzata sup. territoriale	€ 90,00 /mq
zona territoriale omogenea	D1 urbanizzata sup. fondiaria	€ 170,00 /mq
zona territoriale omogenea	D2 non urbanizzata sup. territoriale	€ 70,00/mq
zona territoriale omogenea	D2 urbanizzata sup. fondiaria	€ 140,00/mq
zona territoriale omogenea	E	€ 30,00 /mc
zona territoriale omogenea	F	€ 50,00/mq

Per le aree poste a nord della ferrovia e a Poiana il valore è determinato nella misura del 90%.

Qualora il terreno, ante trasformazione urbanistica, abbia destinazione agricola, il valore iniziale da prendere a riferimento è quello contenuto nella tabella della commissione provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio (VAM) per la coltura "seminativo". Il valore finale, invece, è sempre quello sopra riportato.

#### Recupero annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero residenziale degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo che saranno disciplinati dal Piano degli interventi, con l'obiettivo di favorire il recupero dei volumi esistenti, pare opportuno valutare la quota perequativa in €19/mc (Pari al contributo per gli oneri di urbanizzazione in zona agricola).

Poiché il Piano degli interventi prevede il recupero a fini residenziali di una volumetria massima di 800 mc, su di essa andrà calcolato il valore del contributo straordinario.

E' fatta salva la possibilità di pattuire con il Comune in presenza di specifiche situazioni fuori dall'ordinarietà o nel caso in cui i valori proposti non paiano commisurati al beneficio ricavato, valori economici diversi rispetto a quanto stabilito al precedente punto. In tal caso i valori degli immobili sono acquisiti con stima analitica dell'Agenzia delle Entrate o altro soggetto esperto (che dimostri di aver avuto incarichi di stima da parte del Tribunale, almeno 5 negli ultimi tre anni). L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree che debbano essere assoggettate a specifici progetti, di disciplinare i relativi accordi pubblico-privati in funzione delle caratteristiche specifiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale.

Le trasformazioni edilizio/urbanistiche finalizzate alla costruzione di un edificio residenziale, o al cambio d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, destinato alla prima abitazione del richiedente o di parenti entro il secondo grado in linea retta sono soggette all'applicazione di un contributo perequativo agevolato pari a:

- 30% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto, per volumetria massima pari a 600 mc per ogni abitazione.
- 60% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto, per volumetria fino a 1000 mc per ogni abitazione.

L'agevolazione è ammessa a condizione che il richiedente si impegni a sottoscrivere a proprie spese, prima del rilascio del permesso di costruire, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale si impegna a non alienare l'immobile ed a risiedere nell'abitazione per almeno 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. Nel caso l'utilizzatore sia un parente di primo grado in linea retta, tale impegno dovrà essere sottoscritto anche da quest'ultimo. Qualora l'immobile sia ceduto prima dei 10 anni sopra indicati, il proprietario dovrà corrispondere al Comune, la quota di contributo perequativo non pagata, aumentata degli interessi legali.

Rimangono invariati eventuali atti d'obbligo previgenti, o altra forma di impegno da parte del Comune, ed a seguito della proposizione dei quali l'Amministrazione ha introdotto modifiche approvate con precedenti varianti urbanistiche al PRG. Tuttavia, ai fini della conferma nel PI delle trasformazioni oggetto di detti atti d'obbligo, vanno concordati con i proponenti nuovi termini per l'inizio dei lavori di realizzazione degli interventi, non eccedenti i 5 anni dalla data di entrata in vigore del PI.

### **Compensazione urbanistica**

Per compensazione urbanistica si intende la possibilità che permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

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

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

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo ed i parametri di cui all'Art. 6 delle NT del PAT.

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

## Credito edilizio

Oltre a quanto specificato dallo specifico articolo per le attività produttive in zona impropria individuate dal PI, possono determinare un credito edilizio gli interventi di trasformazione elencati dall'art. 6 del PAT aventi le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, previa richiesta e valutazione favorevole da parte del Consiglio Comunale.

Possono inoltre essere individuati ulteriori immobili, sui quali rendere applicabile il credito edilizio nel rispetto degli obiettivi strategici e dei limiti dimensionali del PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) **rimozione o mascheramento delle opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate, quali:
  - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
  - gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta;
- b) **rimozione degli elementi di degrado**, costituiti da:
  - superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - volumi edilizi che per dimensione o tipologia risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante (quali ad es. attività produttive in ambito residenziale);
  - funzioni che occupano edifici ed i loro effetti indotti (emissioni, traffico, domanda di parcheggi, ecc.) risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante.
- c) **interventi di miglioramento della qualità urbana**, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclopedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili;
- d) **interventi di riordino della zona agricola**, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico ~~intensivo~~, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa, così come indicato allo specifico articolo.
- e) **interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio**, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, riconoscendo un eventuale incremento finalizzato ad incentivare gli interventi di riordino suddetti.

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è quello corrispondente alla superficie coperta

moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m qualsiasi sia l'altezza dell'edificio demolito. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, il volume da considerare è pari all'esistente. per gli edifici residenziali il volume è pari all'esistente.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, 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 difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse dalla zona agricola e di edificazione diffusa il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- - 50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- - 50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

- + 50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile e mantiene la destinazione produttiva;

Nel caso di zone agricole e di edificazione diffusa e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- - 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in 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.

Il recupero del credito edilizio può avvenire in loco secondo i limiti quantitativi sopra indicati; nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo

verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

Gli interventi introdotti da questo PI sono riportati nell'apposito fascicolo relativo ai crediti edilizi; per tutti gli interventi successivamente richiesti si dovrà fare riferimento alla normativa sopra riportata.

#### **ART. 5 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il PAT individuava nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale e riproposti dal PI sono:

- ATO 1 – GRISIGNANO CAPOLUOGO
- ATO 2 – FRAZIONE DI BARBANO
- ATO 3 – FRAZIONE DI POJANA
- ATO 4 – ZONA RESIDENZIALE NORD
- ATO 5 – CONTESTO PRODUTTIVO TECNOLOGICO
- ATO 6 – PIANURA COLTIVATA A OVEST
- ATO 7 - PIANURA COLTIVATA A EST

Il PI può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

Nella tabella che segue sono riportati, a titolo indicativo e orientativo, gli incrementi volumetrici introdotti dal PI.

<b>ATO</b>	<b>PAT</b>	<b>PREVISIONI PI PUA</b>	<b>PREVISIONI PI Interventi diretti</b>
1	40'500 mc	0 mc	0 mc
2	22'500 mc 29'598 mq	4'501 mc	600 mc
3	17'500 mc	0 mc	0 mc
4	5'000 mc	0 mc	0 mc
5	3'750 mc 79'269 mq	0 mc	3'503 mc 12'042 mq
6	6'250 mc	0 mc	3'840 mc
7	3'750 mc	0 mc	600 mc
<b>TOT</b>	<b>99'250 mc</b>	<b>4'501 mc</b>	<b>8'543 mc 12'042 mq</b>

#### **Consumo di superficie agricola utilizzata**

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **182'899 mq**.

Il PI annota negli elaborati la SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano, anche se non attuate, sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

Questo primo PI sottrae **SAU** trasformabile in quantità pari a **182'899 mq**, la SAU residua disponibile diventa quindi  $(182'899-13'695) = 169'204 \text{ mq}$ .

**Vi sono inoltre 25'222 mq aggiuntivi di SAU ricollocabile** a seguito degli interventi di questo primo PI, come risulta dalla specifica tavola AAT3.

Il comune di Grisignano di Zocco ha una dotazione di aree per servizi individuati nella cartografia di piano pari a **mq 79,13 per abitante** teorico insediabile con questo primo PI (4'390 abitanti), con la ripartizione riportata nella tabella che segue.

Tipo di area a servizio	Esistenti (mq)	Progetto (mq)
Aree per attrezzature di interesse comune	140'657	4'189
Aree per istruzione	15'671	0
Aree per parcheggi	45'408	22'768
Aree attrezzate a parco, gioco, sport	80'654	38'665
<b>TOTALE AREE A SERVIZI</b>		<b>348'107</b>

## **ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il PI si attua per mezzo di interventi indiretti (PUA) o di interventi edilizi diretti (IED) nei modi previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Gli interventi diretti sono, in base a quanto previsto dalla vigente normativa statale (DPR 380/2001, L. 241/1990):

- il permesso di costruire
- la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- la comunicazione preventiva di inizio lavori asseverata (CILA).

Gli interventi indiretti sono:

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

Si richiama quanto previsto nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Quando il Piano degli Interventi fornisce gli indirizzi per il conseguimento di tipologie tradizionali finalizzati ad armonizzare l'intervento con il contesto circostante, è riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante: - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati; - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale; - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.). Tali soluzioni progettuali devono essere preventivamente esaminate dal Responsabile del Servizio ed essere da questa valutate favorevolmente per poter essere attuate.

#### **ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E LORO DISCIPLINA**

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

Gli strumenti urbanistici attuativi devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio o di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere limitate variazioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale, entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante.

La previsione di viabilità indicata nelle tavole di PI all'interno ~~dei~~ delle aree soggetto ad obbligo di PUA è indicativa e in ogni caso va intesa quale urbanizzazione di tipo primario. Le eventuali immissioni dalla viabilità principale di rango superiore sono soggette a preventiva autorizzazione da parte dell'Ente Gestore.

E' obbligatorio cedere o vincolare ad uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, adeguatamente attrezzate nelle quantità riportate dall'apposito articolo.

Le aree soggette a Strumento Urbanistico Attuativo possono essere attuate nell'arco di validità del Piano degli Interventi anche non unitariamente attraverso la predisposizione di più PUA, purché i progetti siano realizzabili per stralci funzionali e previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale. A tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima dello Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito individuato dal PI, con l'individuazione di standard, viabilità e lotti, nonché dei principali sottoservizi necessari sottoscritto da tutti i proprietari, e di un progetto di PUA riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni che possano ostacolare la completa attuazione dell'intero ambito di piano attuativo individuato dal PI. Allo scadere del SUA continua ad essere vigente la normativa prevista per l'area fino al mutamento di destinazione della stessa.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati gli standard primari nella misura prevista dall'art. 32 dalla L.R. 11/2004, e successive modifiche, rapportati a 150 mc/abitante per residenza. Gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. In alternativa dovrà essere corrisposto il relativo valore determinato da apposita deliberazione consiliare.

Gli standard individuati all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi nella cartografia del P.I. non sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari di P.I.

Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

L'ubicazione degli standard, ove individuati dal PI può essere modificata all'interno del piano attuativo, purché ne venga dimostrata la migliore funzionalità e non ne vengano diminuite le quantità ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche.

## **ART. 8 CONVENZIONI URBANISTICHE**

Nelle tavole del PI sono individuati con apposita grafia gli ambiti nei quali è obbligatoria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo e relativa convenzione regolante i rapporti tra Comune e soggetti privati.

Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e



regolamentari in materia edilizia” e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

L'intervento edilizio diretto (IED), finalizzato alle trasformazioni edilizie, è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un PUA, purché conforme alle norme ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalla specifica disciplina del tessuto insediativo in cui ricade.

Pertanto, fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici del centro storico e di valenza ambientale, sono generalmente ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico. Il costo sostenuto del concessionario potrà essere scomputato dall'ammontare del contributo per opere di urbanizzazione. Tutte le condizioni e gli obblighi previsti nonché gli elaborati di progetto delle opere da eseguire, qualora necessari alla realizzazione o alla quantificazione della spesa, dovranno fare parte integrante di apposita convenzione o atto d'obbligo.

Per gli edifici, purché non individuati dalla categoria di intervento demolizione, per cui viene accertata un'effettiva carenza dei servizi igienici, è ammesso, in deroga agli indici di edificabilità, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.; la norma non si applica agli edifici vincolati dalle leggi vigenti o dal PI. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme inerenti le distanze tra fabbricati e dalle strade (vedi specifico articolo).

#### **ART. 10 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

In relazione al valore accertato ed al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato agli edifici uno dei gradi di protezione sotto riportati, a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.

Per i soli edifici di valore storico-monumentale, culturale, testimoniale e/o ambientale paesaggistico, sono predisposte specifiche SCHEDE contenute nell'elaborato “Consistenza del patrimonio immobiliare di rilevanza storico-ambientale”, numerate secondo la sigla attribuita nella cartografia di Piano a ciascun edificio e riportanti specifiche informazioni e documentazione fotografica. Nelle SCHEDE sono contenute eventuali prescrizioni analitiche; le destinazioni d'uso dei singoli edifici schedati sono

quelle previste dall'art. 15 *per le zone A, B, C1 e C2*<sup>1</sup>, eccetto quelli con grado E per i quali prevale la specifica disciplina di zona in cui ricadono.

Gli interventi ammessi per ciascun edificio sono definiti dalla specifica SCHEDA ed ogni grado di protezione, ad esclusione del grado D, ammette gli interventi del grado precedente.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio, gli interventi ammessi dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento precisate in seguito, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione degli edifici classificati da demolire per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

<b>Grado di protezione</b>	<b>descrizione</b>	<b>Interventi ammessi</b>
<b>Grado A</b> Colore rosso	Edifici monumentali e/o con decreto di vincolo	Manutenzione ordinaria Interventi ammessi art. 11 - grado 2
<b>Grado B</b> Colore azzurro	Edifici di interesse ambientale e paesaggistico	Restauro dell'immagine ambientale e paesaggistica
<b>Grado C</b> Colore verde	Edifici di epoca recente prive di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.	Ristrutturazione edilizia
<b>Grado D</b> Colore giallo	Edifici di epoca recente privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione, non compatibili col tessuto urbano.	Demolizione senza ricostruzione Manutenzione ordinaria
<b>Grado E</b> Nessuna colorazione specifica	Edifici di epoca recente che non necessitano di particolare tutela	Tutti gli interventi

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera a) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico

<sup>1</sup> *Approvato con variante 6*

sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1 lettera b) e successive modificazioni ed integrazioni.

### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono di restauro e risanamento conservativo tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c) e successive modificazioni ed integrazioni.

**RESTAURO DELL'IMMAGINE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA** (Corrispondente al Grado di intervento per gli Edifici classificati come beni ambientali ed edifici di interesse storico-culturale n. 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale – vedi PAT)

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali abitabili di 2,50 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

- Sono ammessi il cambio d'uso con le destinazioni ammesse dallo specifico articolo ed il frazionamento delle unità immobiliari;
- E' vietata la demolizione e ricostruzione nonché l'aumento di volume, o l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i..

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) e successive modificazioni e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto. Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio.

Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati dell'edificio preesistente risultino inferiori a quelle previste dalla normativa di zona e sempre salva diversa prescrizione puntuale, nella ricostruzione sono ammesse limitate modifiche di sedime qualora migliorative della situazione in essere.

I parametri di volumetria e sagoma vanno riferiti all'intero edificio oggetto d'intervento. La modifica in aumento di uno o entrambi i parametri definiti in precedenza, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione.

Si esclude comunque che nel concetto di ristrutturazione possa rientrare la ricostruzione dell'edificio in altro sito seppure all'interno del lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio originario.

### **NUOVA COSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO**

Sono di nuova costruzione gli interventi previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera e) e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono comunque da considerare interventi di nuova costruzione:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione dai successivi commi;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

L'ampliamento consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente ed è equiparato alla nuova edificazione e costruzione.

#### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, così come definiti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera f) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN EDIFICI CLASSIFICATI COME BENI AMBIENTALI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

Per gli edifici sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42, il PI, in attuazione di quanto previsto dal PAT all'art 71, assegna un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali; tali edifici sono indicati nella cartografia di piano con apposita simbologia e classificati in specifiche schede.

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole e di edificazione diffusa, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Sono ammesse quali destinazioni d'uso, oltre a quelle previste per le ZTO in cui ricadono, e dalla relativa scheda parametrica, quelle previste dall'art. 15 *per le zone A, B, C1 e C2*<sup>2</sup>.

E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti<sup>3</sup>. E' ammesso il cambio d'uso per le unità immobiliari esistenti<sup>4</sup>.

Per interventi comportanti il cambio d'uso in commerciale e /o direzionale deve essere prevista la realizzazione di una superficie da destinare a parcheggio nelle quantità minime previste dallo specifico articolo 14 delle presenti norme.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Fatta salva la disciplina di cui al DLgs 42/04, Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali di 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

## **ora ART 2 RE**

### **ART. 12 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano degli Interventi, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici ed edilizi:

Gli indici riportati possono essere generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona, oppure parziali, relativi a singole destinazioni d'uso.

---

<sup>2</sup> Approvato con variante 6

<sup>3</sup> Approvato con variante 6

<sup>4</sup> Approvato con variante 6

Gli indici contenuti nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi, salvo che per le zone di tipo produttivo.

### ART. 13 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

La funzione commerciale è ammessa nelle diverse zone territoriali omogenee secondo le tipologie e le modalità precisate nella seguente tabella:

tipologia	A	B	C1	C2	D1	D2	D3	D4	D5
Vicinato fino a 250 mq di vendita	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Medie strutture di vendita <1000 mq	X	X	X	X					
Medie strutture di vendita <1500 mq	#	#	#	#					
Medie strutture di vendita fino a 2500							X		
Commercio all'ingrosso					X	X			

# = supermercati generi alimentari

Per l'individuazione di ambiti per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, si deve fare riferimento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 ed a quanto previsto dal regolamento di attuazione approvato con D.G.R.V. 1047 del 18/06/2013.

Inoltre le domande di autorizzazione commerciale relativa a medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alle grandi strutture di vendita, devono essere corredate di uno studio di impatto viabilistico i cui esiti sono valutati dalla conferenza di servizi e, nel caso di positivo riscontro, costituiscono presupposto al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Per le medie strutture di vendita inferiori ai 2500 mq, la dotazione di parcheggio effettivo non dovrà essere inferiore al 50%. Tali superfici, nella misura massima del 50%, possono essere reperite anche nelle immediate vicinanze della struttura di cui sono a servizio, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e costituzione di vincolo registrato e trascritto.

superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

Per le attività in oggetto, non normate dal presente articolo, la quantità di spazi, esclusa la viabilità di accesso e distribuzione, viene normata come previsto L.R. 50/2012 ed a quanto previsto dal regolamento di attuazione approvato con D.G.R.V. 1047 del 18/06/2013 e s.m.i..



## ART. 14 DOTAZIONI DI STANDARD

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è la seguente:

Dei parcheggi pubblici potrà essere prevista la monetizzazione, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio.

### DOTAZIONI PER PIANI ATTUATIVI

RESIDENZA							
istruzione		attrezzature di interesse comune		verde per parco, gioco e sport		parcheggi primari	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari
0,0	5,0	0,0	5,0	5,0	10,0	5,0	0,0
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI o dalle specifiche del PUA per specifiche zone.							

ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI ESPANSIONE	
Parcheggi	
primari	secondari
10,0mq/100mq di ST	10,0mq/100mq di ST - monetizzabili
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone	

COMMERCIALE, DIREZIONALE DI ESPANSIONE	
Parcheggi	
primari	secondari
0,5mq/1,00mq di superficie lorda di pavimento	0,5mq/1,00mq di superficie lorda di pavimento
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone. Si richiama il rispetto del Regolamento Regionale di cui all'articolo 4 della LR 50/2012	

RICETTIVA DI ESPANSIONE
Parcheggi
100% della superficie lorda di pavimento

Per la destinazione turistico - ricettiva, la dotazione di standard è quella prevista dalla LR 11/2004, ART. 31 COMMA 3.D

#### Conferimento degli standard

- standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI;
- standard secondari: potranno essere monetizzati, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI; qualora il comune ne valutasse necessaria la realizzazione o qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza;
- per la dotazione aggiuntiva dei parcheggi privati si veda il successivo punto.

Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.

I parcheggi nei PUA, derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, possono essere di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli, e depositi di varia natura; in pratica il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi strettamente funzionali alla manovra di ingresso e uscita dagli stalli stessi che indicativamente è pari all'area degli stalli.

Nei casi in cui non è specificato che il parcheggio debba essere effettivo, gli spazi di manovra e le rampe di accesso non possono comunque superare il 50% della superficie reperita.

### **PARCHEGGI PRIVATI**

In tutte le zone, ad eccezione delle ZTO A, D ed F, a servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni (che diano luogo all'aumento delle unità abitative), per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti apposti spazi per manovra e parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. con un minimo inderogabile di un posto macchina in autorimessa, per ogni unità abitativa, non inferiore a mq 12.50, al netto degli spazi di accesso e manovra; il volume rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi non comprende il volume lordo delle autorimesse. Nel caso di cambio d'uso a residenza di unità immobiliari esistenti o di ristrutturazione con creazione di più unità residenziali<sup>5</sup>, si potrà derogare al reperimento del posto auto in autorimessa nel caso di comprovata impossibilità e previa monetizzazione del doppio della superficie non reperita.

Il cambiamento di destinazione d'uso di locali destinati ad autorimesse esistenti è ammesso solo garantendo il mantenimento di una superficie minima come definita al comma precedente.

Debbono essere inoltre previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali e direzionali<sup>6</sup>, di 1mq/mq. nelle zone di espansione e di 0,8 mq/mq. nelle zone di completamento. Per i nuovi insediamenti, ristrutturazioni e ampliamenti superiori al

---

<sup>5</sup> Approvato con variante 6

<sup>6</sup> Approvato con variante 6

20%, cambi d'uso (con o senza opere) di attività commerciali in Z.T.O. B – C1, devono essere reperite aree a parcheggio nella misura minima di mq. 0,2 mq/mq di superficie di vendita. Ove ciò non sia possibile, per mancata disponibilità di aree idonee o per ragioni di rispetto ambientale, sarà posto a carico del richiedente previa deliberazione di G.C. un contributo pari al costo delle aree e delle opere non realizzate.

#### **ART. 15 DESTINAZIONI D'USO E LORO DISTRIBUZIONE NELLE ZONE**

La destinazione d'uso indica le funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

Le zone denominate A, B, C1 e C2 sono prevalentemente destinate alla residenza.

In tali zone sono ammessi:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture:
  - fino a mq. 1000 di superficie di vendita per le ZTO A-B-C1-C2;
  - fino a mq 1500 di superficie di vendita insediamenti per supermercati alimentari per le ZTO A-B-C1-C2;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai P.T. degli edifici o seminterrati connessi ai punti di vendita;
- Limitatamente ai P.T. degli edifici, laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti con un massimo di 251 mq. Superficie utile e/o un volume massimo di 1001 mc.
- autorimesse pubbliche o private purché sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, pensioni, osterie, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago
- case di cura, pensionati e simili.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività , ancorché elencate tra le attività ammesse, che a giudizio del Comune siano incompatibili, per dimensione, motivi di ordine pubblico o di negativo impatto sull'ambiente costruito, con il carattere residenziale della zona (ipermercati, discoteche etc.).
- Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Zone artigianali industriali (D1)

Tali zone sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali, depositi, attività commerciali all'ingrosso o ad essa assimilabili e magazzini. Esercizi di vicinato per la

vendita dei prodotti delle attività<sup>7</sup> ivi insediate *del settore non alimentare*<sup>8</sup>, attività direzionali, nonché realizzazione di strutture di interesse collettivo al servizio della zona, *palestre, fitness, wellness e sala per scuola di danza*<sup>9</sup>, ristoranti, trattorie, bar, ed impianti tecnologici quali cabine elettriche - telefoniche, ecc.

E` ammesso un **volume edilizio residenziale** per il conduttore o per il custode che deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i **mc. 500 per unico edificio all'interno del lotto**<sup>10</sup>.

#### Zone artigianali industriali (D2)

Tali zone sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali, depositi, attività commerciali all'ingrosso o ad essa assimilabili e magazzini. Esercizi di vicinato relativi alle attività produttive ivi insediate, attività direzionali, nonché realizzazione di strutture di interesse collettivo al servizio della zona, ristoranti, trattorie, bar, ed impianti tecnologici quali cabine elettriche, etc..

E` ammessa un **volume edilizio residenziale** per il conduttore o per il custode che deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i **mc. 500 per unico edificio all'interno del lotto**<sup>11</sup>.

#### Zone commerciali di completamento (D3)

Tali zone sono destinate ad insediamenti commerciali quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, parchi commerciali, centri commerciali (sono esclusi pertanto i depositi ed i magazzini commerciali), nonché alla realizzazione di strutture di interesse collettivo al servizio della zona, ristoranti, trattorie, bar ed impianti tecnologici quali cabine elettriche - telefoniche, ecc.

E` ammesso un **volume edilizio residenziale** per il conduttore o per il custode che deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i **mc. 500 per unico edificio all'interno del lotto**<sup>12</sup>..

#### Zone ricettive di completamento (D4)

tali zone sono destinate ad insediamenti ricettivi, alberghi, pensioni, ostelli, ristoranti. Per le zone D4/2 e D4/4 sono ammesse le destinazioni a Residenza Sanitaria Assistenziale RSA.

E` ammesso un **volume edilizio residenziale** per il conduttore o per il custode che deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i **mc. 500 per unico edificio all'interno del lotto**<sup>13</sup>..

#### Zone agro industriali (D5)

tali zone sono destinate ad insediamenti AGRO-INDUSTRIALI nonché alla realizzazione di strutture di interesse collettivo al servizio della zona, ed impianti tecnologici quali cabine elettriche - telefoniche, ecc.

---

<sup>7</sup> Approvato con variante 5

<sup>8</sup> Approvato con variante 5

<sup>9</sup> Approvato con variante 5

<sup>10</sup> Approvato con variante 6

<sup>11</sup> Approvato con variante 6

<sup>12</sup> Approvato con variante 6

<sup>13</sup> Approvato con variante 6

E' ammesso un **volume** edilizio **residenziale** per il conduttore o per il custode che deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i **mc. 500 per unico edificio all'interno del lotto**<sup>14</sup>..

Zone agricole (E2, E2/A)

Si possono insediare, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle definizioni di cui al Titolo V della LR 11/2004:

- residenza;
- spaccio prodotti aziendali
- annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderate, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- attività agrituristiche e ludico-ricreative atte a favorire il potenziamento dell'offerta agrituristica.
- Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi previste dalla vigente normativa.

---

<sup>14</sup> *Approvato con variante 6*

## TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

### **ART. 16 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del PI è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

Z.T.O. A, B, C, prevalentemente residenziali distinte in:

- zone "A" Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale.
- zone "B" Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
- zone "C" Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.
  - zone "C1" di completamento
  - zone "C2" di espansione.
- zone "D" Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. destinate ad attività produttive, commerciali o direzionali distinte in:
  - zone "D1" industriali, artigianali di completamento;
  - zone "D2" industriali, artigianali e commerciali di espansione;
  - zone "D3" commerciali di completamento;
  - zone "D4" ricettive di completamento;
  - zone "D5" agroindustriali;
- zone "E" Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere, distinte in:
  - zona "E2" zona Agricola Primaria;
  - zona "E2/A" zona Agricola Primaria di Tutela Ambientale;
- zone "F" aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico che possono configurarsi quali standard urbanistici per i quali il PI prevede una dotazione minima di 30,00 mq/abitante distinte in:
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - aree per verde pubblico attrezzato
  - aree sportive e ricreative
  - aree a parcheggi
  - stazioni di rifornimento carburante

I successivi articoli definiscono le norme per l'edificazione in ciascuna Zona Territoriale Omogenea.

Qualora nella Zona Territoriale Omogenea sia presente un Piano Urbanistico Attuativo Vigente, le norme di riferimento per l'edificazione sono quelle previste dal medesimo Piano Urbanistico Attuativo.

#### **ART. 17 Z.T.O. DI TIPO A: CENTRO STORICO**

La Zona Territoriale Omogenea di tipo "A", comprende la parte territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono caratteri storici, architettonici, artistici, di particolare pregio e viene qualificato "Centro Storico".

All'interno di queste zone gli interventi vanno eseguiti mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici edilizi e delle tipologie e caratteristiche riportate nello specifico articolo del Prontuario.

Per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 è fatto obbligo del parere della Soprintendenza ai Monumenti. Per questi è vietata la demolizione per ricostruire, mentre i progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente.

Le costruzioni accessorie esistenti nell'area, la cui regolarità è dimostrabile attraverso la documentazione agli atti del Comune, e che non sono individuati come edifici da demolire, sono recuperabili ad uso abitativo per la realizzazione prioritaria di autorimesse e per accessori alla residenza.

**DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

Per gli edifici schedati si rimanda alla specifica normativa.

#### Indicazioni specifiche per le zone A

##### **Z.T.O. A/1 - Barbano**

- Indice di densità` fondiaria :  $I_f = 1,50$  mc/mq.
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.

##### **Z.T.O. A/2 – Grisignano**

- Indice di densità` fondiaria :  $I_f = 1,50$  mc/mq.
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.

##### **Z.T.O. A/3 – Pojana**

- Indice di densità` fondiaria :  $I_f = 1,50$  mc/mq.
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.

#### **ART. 18 Z.T.O. DI TIPO B: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona "A".

All'interno di tali aree il P.I. **si attua mediante interventi edilizi diretti** nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il Comune può, nel caso si renda indispensabile la realizzazione di opere di urbanizzazione, imporre uno Strumento Urbanistico Attuativo anche in aree dove questo non sia esplicitamente previsto dal PI.
- Sono ammessi cortili chiusi e cavedi.
- Tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona.
- In queste zone le superfici scoperte devono essere destinate a cortile pavimentato o a giardino con alberature.
- In queste zone è facoltà dell'organo competente al rilascio del permesso di costruire prescrivere allineamenti.
- **DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

Per le pertinenze dei fabbricati residenziali, nelle ZTO B, in deroga agli indici di edificabilità ed alle distanze dai confini, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare, con vincolo notarile registrato e trascritto, ad uso autorimesse al servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni non devono superare l'altezza massima di ml. 2.50 ed avere una superficie utile non inferiore a mq. 12.50 e non superiore a mq. 20.00, debbono essere costruite alla distanza minima dai confini di proprietà fissata dal Codice Civile e preferibilmente essere ubicate accoppiate a cavallo del confine. Le costruzioni così realizzate non costituiscono "edificio", così come definito dallo specifico articolo relativo alle distanze tra edifici. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla demolizione di corpi di fabbrica precari esistenti nel lotto ancorché legittimati da concessioni in sanatoria ai sensi della LS 47/85.

#### Indicazioni specifiche per le zone B

##### **Z.T.O. B/1**

- Superficie fondiaria minima del lotto per le nuove costruzioni: mq. 500
- Indice di densità fondiaria :  $I_f = 1,50$  mc/mq.
- Superficie coperta max : 25% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato:  $H = \text{ml. } 7,50^{15}$ .
- Altezza massima dei fronti:  $H = \text{ml. } 7,50^{16}$ .
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

---

<sup>15</sup> Approvato con variante 6

<sup>16</sup> Approvato con variante 6



#### **Z.T.O. B/2**

- Superficie fondiaria minima del lotto per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti: mq. 500.
- Indice di densità fondiaria :  $I_f = 2,00$  mc/mq.
- Superficie coperta max : 25% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato : H =ml. 8,50
- Altezza massima dei fronti : H =ml. 8,50..
- Numero massimo dei piani : 3 (tre) fuori terra.
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

#### **Z.T.O. B/3**

- Superficie fondiaria minima del lotto per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti: mq. 500.
- Indice di densità fondiaria:  $I_f = 2,50$  mc/mq.
- Superficie coperta max: 30% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato: H =ml. 9,50.
- Altezza massima dei fronti: H =ml. 9,50.
- Numero massimo dei piani : 3 (tre) fuori terra.
- Distanza minima dai confini : vedi art. 11.
- Distanza minima tra i fabbricati: vedi art. 11.
- Distanza minima dal ciglio stradale: vedi art. 12.

#### **Z.T.O. B/4**

- Superficie fondiaria minima del lotto per le nuove costruzioni, esclusi gli ampliamenti: mq. 750
- Indice di densità fondiaria:  $I_f = 3.00$  mc/mq.
- Superficie coperta max : 30% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato: H =ml. 12,50.
- Altezza massima dei fronti: H =ml. 12,50.
- Numero massimo dei piani : 4 (quattro) fuori terra.
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

#### **ART. 19 Z.T.O. DI TIPO C1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Le z.t.o. "C1" hanno come destinazione prevalente quella residenziale.

Sono costituite da aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali di completamento o di espansione in atto e con esse contigue.

**In questa zona il P.I. si attua per interventi edilizi diretti**, in ogni caso subordinati all'esistenza di tutte le reti tecnologiche e delle urbanizzazioni primarie o dall'impegno del titolare del permesso di costruire, a completarle prima della segnalazione certificata di inizio attività per agibilità.

Il Comune può, nel caso si renda indispensabile il coordinamento dell'edificazione e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione, imporre uno Strumento Urbanistico

Attuativo anche in aree dove questo non sia esplicitamente previsto dal PI, con le modalità di cui alla L.R. n.11/2004.

Sono ammessi cortili chiusi.

Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

**DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

Per le pertinenze dei fabbricati residenziali, nelle ZTO C1, in deroga agli indici di edificabilità ed alle distanze dai confini, è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare, con vincolo notarile registrato e trascritto, ad uso autorimesse al servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste. Tali costruzioni non devono superare l'altezza massima di ml. 2.50 ed avere una superficie utile non inferiore a mq. 12.50 e non superiore a mq. 20.00, debbono essere costruite alla distanza minima dai confini di proprietà fissata dal Codice Civile e preferibilmente essere ubicate accoppiate a cavallo del confine. Le costruzioni così realizzate non costituiscono "edificio", così come definito dallo specifico articolo relativo alle distanze, per la determinazione delle distanze tra edifici. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla demolizione di corpi di fabbrica precari esistenti nel lotto ancorché legittimati da concessioni in sanatoria ai sensi della LS 47/85 e s.m.i..

#### Indicazioni specifiche per le zone C1

##### **Z.T.O C1/1**

- Superficie fondiaria minima del lotto :  $S_f = 500$  mq.
- Indice di densità fondiaria :  $I_f = 1,00$  mc/mq.
- Superficie coperta : 25% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato:  $H = 7,50m^{17}$ ..
- Altezza massima dei fronti:  $H = 7,50m^{18}$ ..
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 20.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

##### **Z.T.O C1/2**

- Superficie fondiaria minima del lotto :  $S_f = 500$  mq.
- Indice di densità fondiaria :  $I_f = 1,50$  mc/mq.
- Superficie coperta : 25% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato:  $H = 7,50m^{19}$ ..
- Altezza massima dei fronti:  $H = 7,50m^{20}$ ..
- Numero massimo dei piani : 2 fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 20.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

---

<sup>17</sup> Approvato con variante 6

<sup>18</sup> Approvato con variante 6

<sup>19</sup> Approvato con variante 6

<sup>20</sup> Approvato con variante 6

### **Z.T.O C1/3**

- Superficie fondiaria minima del lotto : Sf= 500 mq.
- Indice di densità fondiaria : If = 2,00 mc/mq.
- Superficie coperta : 25% dell'area di lotto.
- Altezza massima del fabbricato: H = 9,50ml.
- Altezza massima dei fronti : H = 9,50ml.
- Numero massimo dei piani : 3 fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 30.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

### **DISCIPLINA DEI LOTTI LIBERI NELLE ZONE RESIDENZIALI**

I lotti liberi (alla data di adozione del PI) presenti negli Strumenti Attuativi esauriti sono individuati puntualmente nelle Tavole del PI.

Ad ogni lotto sono attribuiti i parametri edificatori degli Strumenti Attuativi esauriti.

L'edificazione è subordinata al permesso di costruire diretto.

**L'edificabilità per i lotti liberi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 è regolata dai parametri seguenti:**

Indice Fondiario di Edificabilità **1,6**

Indice Fondiario di Superficie Coperta : **25%**

#### **Caratteristiche edilizie**

Numero massimo di piani fuori terra: **2 (due) più scantinato.**

Altezza massima: **8,20.**

#### **Distanze**

Distanza da ciglio strada : **5,00** per strade < ml. 7

**7,50** per strade larghe da ml. 7 a ml. 15

**10,00** per strade > ml. 15

Distanza dal limite posteriore del lotto : **ml. 8,20 con minimo di 5**

Cortili chiusi e chiostrine : vietati

Vedi inoltre: Norme Speciali e Norme per l'estetica dei fabbricati e degli spazi interni nel fascicolo Norme attuative allegate al Piano Attuativo

### **ART. 20 Z.T.O. DI TIPO C2: RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Comprende aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale.

**L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.**

Sono ammessi cortili chiusi.

Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino od orto con alberature.

## **DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

Nella cartografia di PI sono individuati i PUA vigenti e collaudati, in cui, in caso di nuove costruzioni, valgono le specifiche norme di piano.

### Indicazioni specifiche per le zone C2

#### **Z.T.O. C2/1**

- Tipologia edilizia : edifici del tipo isolato ed a schiera.
- Superficie fondiaria minima del lotto : Sf = 500 mq.
- Indice di densità territoriale : It = 1,00mc/mq.
- Superficie coperta max : 20% dell'area.
- Altezza massima del fabbricato: H = ml. 7,50<sup>21</sup>..
- Altezza massima dei fronti: H = ml. 7,50<sup>22</sup>..
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 20.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

#### **Z.T.O. C2/2**

- Tipologia edilizia : edifici del tipo isolato ed a schiera.
- Superficie fondiaria minima del lotto : Sf = 500 mq.
- Indice di densità territoriale : It = 1,50mc/mq.
- Superficie coperta max : 25% dell'area.
- Altezza massima del fabbricato: H = ml. 7,50<sup>23</sup>..
- Altezza massima dei fronti: H = ml. 7,50<sup>24</sup>..
- Numero massimo dei piani : 2 (due) fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 20.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

#### **Z.T.O. C2/3**

- Tipologia edilizia : edifici del tipo in linea ed a blocco
- Superficie fondiaria minima del lotto : Sf = 500mq.
- Indice di densità territoriale : It = 2.00mc/mq.
- Superficie coperta max : 25% dell'area.
- Altezza massima del fabbricato: H = ml.9,50 .
- Altezza massima dei fronti: H = ml.9,50 .
- Numero massimo dei piani : 3 (tre) fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 30.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

---

<sup>21</sup> Approvato con variante 6

<sup>22</sup> Approvato con variante 6

<sup>23</sup> Approvato con variante 6

<sup>24</sup> Approvato con variante 6

Nella zona C2-3 di Poiana valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interrati nelle aree di nuova edificazione.

Nella zona C2-3 di Barbano valgono le seguenti prescrizioni:

- verifica geologica e geotecnica, idrogeologica preliminare ai sensi D.M. 11.03.1988.
- piantumazione fitta di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo i lati dell'area residenziale;
- le aree a verde di standard devono essere posizionate ad Est dell'area, verso il capoluogo;
- deve essere realizzato un unico punto di intersezione con la Strada Statale;

#### **Z.T.O. C2/4**

- Tipologia edilizia : edifici del tipo in linea ed a blocco
- Superficie fondiaria minima del lotto :  $S_f = 750$  mq.
- Indice di densità territoriale :  $I_t = 3.00$ mc/mq.
- Superficie coperta max : 30% dell'area. – (40% dell'area per la zona C2-4/1)
- Altezza massima del fabbricato :  $H =$  ml. 12,50.
- Altezza massima dei fronti:  $H =$  ml. 12,50.
- Numero massimo dei piani : 4 (quattro) fuori terra.
- Lunghezza massima delle fronti : ml. 40.00
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

#### **ART. 21 ZONE DI TIPO D1 PER ATTIVITA' INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale, industriale.

**L'edificazione si attua per intervento diretto.**

**DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

- Tipologia edilizia : edifici secondo le esigenze produttive.
- Superficie fondiaria minima del lotto : mq. 500.
- Superficie coperta : 60% della superficie fondiaria.
- Numero massimo dei piani per la sola residenza : 2 fuori terra
- Altezza massima del fabbricato:  $H. =$  ml. 10,50
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

**Sistemazioni esterne** : le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, questi ultimi dimensionati in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Sono ammessi i cortili chiusi.

**Fasce di rispetto** : le fasce di rispetto previste possono computarsi nell'edificabilità dell'area; tali fasce possono peraltro essere utilizzate ai fini della realizzazione degli standard.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

#### Indicazioni specifiche per le zone D1

##### **Z.T.O. D1/16**

Le attività esercitate dovranno risultare compatibili con le zone residenziali. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere acquisito il parere del competente Consorzio di Bonifica.

##### **Z.T.O. D1/17**

Le aree contermini a quelle residenziali ospiteranno standard e opere di mitigazione

#### **ART. 22 ZONE DI TIPO D2 PER ATTIVITA' INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

Comprende porzioni di territorio interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale-direzionale e di vendita all'ingrosso.

**L'edificazione è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.**

##### **DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

- Tipologia edilizia : edifici secondo le esigenze produttive.
- Superficie fondiaria minima del lotto : mq. 1.000.
- Superficie coperta : 50% della superficie fondiaria
- Numero massimo dei piani per la sola residenza : 2 fuori terra.
- Altezza massima del fabbricato: H. = ml. 10,50
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

**Sistemazioni esterne** : le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, questi ultimi dimensionati in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

**Fasce di rispetto** : le fasce di rispetto previste possono computarsi nell'edificabilità dell'area; tali fasce possono peraltro essere utilizzate ai fini della realizzazione degli standard.

Per tutte le nuove zone previste dovrà essere verificata preliminarmente l'idoneità del sito dal punto di vista idraulico ed ai sensi del DM 11.03.1988.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

#### Indicazioni specifiche per le zone D2

Nella zona D2/1 si prescrive la realizzazione degli standard lungo via Serenissima, la piantumazione lungo tutto il perimetro della zona di essenze arboree e arbustive autoctone ad alto fusto. Non dovranno essere previsti nuovi accessi sulla via Serenissima

Nelle zone D2/4, D2/5 si prescrive, data la particolarità del contesto urbano, di effettuare una valutazione ed uno studio preventivo in merito alla realizzazione di idonei punti di intersezione viaria che impediscano l'insorgere di inopportuno e pericolosi appesantimenti alla viabilità esistente.

### **ART. 23 ZONE DI TIPO D3 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**

**L'edificazione si attua per intervento diretto.**

- Tipologia edilizia : edifici di tipo civile a blocco o in linea.
- Superficie fondiaria minima del lotto : mq. 1.000.
- Superficie coperta : 60% della superficie fondiaria.
- Numero massimo dei piani : 3 (tre) fuori terra
- Altezza massima del fabbricato: H. = ml. 10,50
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

**DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso**

In queste zone è facoltà dell'organo competente al rilascio del permesso di costruire prescrivere allineamenti con fabbricati esistenti o imporre la costruzione al filo dei marciapiedi o spazi pedonali.

Sono ammessi i cortili chiusi.

Sistemazioni esterne : le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, questi ultimi dimensionati in misura non inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento.

### **ART. 24 ZONE DI TIPO D4 RICETTIVA DI COMPLETAMENTO**

**L'edificazione si attua per intervento diretto.**

- Tipologia edilizia : edifici di tipo civile a blocco o in linea.
- Superficie fondiaria minima del lotto : mq. 1.000.
- Superficie coperta : 60% della superficie fondiaria.
- Numero massimo dei piani : 4 (quattro) fuori terra
- Altezza massima del fabbricato: H. = ml. 12,50
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.

- DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso

In queste zone è facoltà dell'organo competente al rilascio delle concessioni prescrivere allineamenti con fabbricati esistenti o imporre la costruzione al filo dei marciapiedi o spazi pedonali.

Sono ammessi i cortili chiusi.

Sistemazioni esterne : le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, questi ultimi dimensionati in misura non inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento.

#### **ART. 25 ZONE DI TIPO D5 AGRO-INDUSTRIALE.**

**L'edificazione si attua per intervento diretto.**

- Tipologia edilizia : edifici secondo le esigenze produttive.
- Superficie fondiaria minima del lotto : mq. 10.000
- Superficie coperta : 50% della superficie fondiaria.
- Numero massimo dei piani per la sola residenza : 2 fuori terra
- Altezza massima del fabbricato: H. = ml. 12,50
- Distanze minime da confini, fabbricati e dal ciglio stradale : vedi art. 12.
- DESTINAZIONE : vedi specifico articolo 15 relativo alle destinazioni d'uso

**Sistemazioni esterne:** le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, questi ultimi dimensionati in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Sono ammessi i cortili chiusi.

**Fasce di rispetto** : le fasce di rispetto previste possono computarsi nell'edificabilità dell'area; tali fasce possono peraltro essere utilizzate ai fini della realizzazione degli standard.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

#### **ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE**

Gli ambiti agricoli sono delimitati nelle planimetrie di Piano dalle zone denominate E2 ed E2/A; comprendono le parti del territorio adibiti prevalentemente ad usi agricoli e sono destinati all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura.

Il territorio agricolo esprime i seguenti tipi di valenze:

- valenza per la funzione agricolo - produttiva: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola E2;



- tutela ambientale: tale valenza si esplica nella sottozona agricola di tutela ambientale E2/A;

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

Le nuove costruzioni dovranno garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti e rispettare quanto previsto dal prontuario.

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc purché eseguito nel rispetto integrale del prontuario.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo ai sensi dell'art 44 comma 1 della LR n. 11/04, è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari ai sensi dell'art 45 della LR n. 11/04. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla DGRV 172/2010 e alla legislazione vigente in materia.

In tutto il territorio agricolo sono ammesse le protezioni stagionali temporanee ad uso dell'agricoltura in zona agricola. Dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero agevolmente rimovibili (ad esempio tunnel, tensostrutture, legno, metallo, ecc) che presentino caratteristiche di effettiva e reale amovibilità. Destinati ad assolvere esigenze specifiche di stoccaggio, contingenti e limitate nel tempo e ad essere rimossi al cessare della necessità. L'altezza di detti manufatti (h max = 6,00 m) sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza: dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.

Il carattere "temporaneo" di tali protezioni deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà prescinde dalle caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo; non è, al contrario, opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che l'installazione stagionale ripetuta comporta l'obbligo di dotarsi di titolo abilitativo. Le dimensioni delle suddette protezioni dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installate; la loro localizzazione nell'area di sedime non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili o vie di fuga.

Tali manufatti sono realizzabili previa presentazione di CILA; si dovrà a tal proposito inoltrare all'Ufficio Tecnico una comunicazione con allegati una planimetria dell'area con indicato il punto di installazione del manufatto, documentazione fotografica dei luoghi, rappresentazione grafica del manufatto con dimensioni ed indicazione della durata dell'installazione, oltre alle motivazioni che giustifichino la necessità di installare lo stesso, dichiarazione di impegno a rimuovere il manufatto entro i termini stabiliti. Alla scadenza del termine di validità le protezioni non ancora rimosse verranno considerate a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio ai sensi del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Per le attività agrituristiche si rimanda al successivo specifico articolo.

È vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvopastorale e rurale, e agli edifici esistenti.

#### **ART. 27 ZONA E2 – ZONA AGRICOLA PRIMARIA**

Sono le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; sono ambiti di territorio agricolo costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato.

L'obiettivo principale è quello di preservare il territorio agricolo da ulteriori edificazioni che non siano legate alla conduzione di aziende agricole.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004 integrato dalla normativa di seguito prevista.

All'interno della sottozona agricola E2, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, l'edificazione è così limitata:

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI		Tutti gli interventi
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	Fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	Entro 75 m di raggio dal baricentro del centro aziendale e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo
NUOVI ANNESSI		ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04 previa presentazione di Piano Aziendale approvato da AVEPA
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Ammesso recupero previa schedatura puntuale di PI
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		Ammessi in conformità alle presenti norme

#### **ART. 28 ZONA E2/A - ZONA AGRICOLA PRIMARIA DI TUTELA AMBIENTALE**

La sottozona E2/A è un ambito agricolo di particolare interesse ambientale. Comprende le aree poste nel "cannocchiale" delimitato dagli assi dell'autostrada e della linea ferroviaria MI-VE ad ovest del centro abitato e due ambiti posti a S-O e N-E del territorio comunale. Sono ambiti di rilevante interesse agrario, non edificati e con particolare presenza di elementi naturali quali corridoi ecologici e isole ad elevata naturalità della rete ecologica comunale.

**Gli interventi in questi ambiti saranno accompagnati da opportune elaborazione grafiche atte ad evidenziare l'impatto sul paesaggio e le azioni di tutela conseguenti.**

**Non è ammesso, per i boschi, il mutamento permanente di destinazione d'uso del suolo, ma esclusivamente la loro coltivazione con avvicendamento degli alberi**

In relazione alla particolare valenza paesaggistica e ambientale della zona, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, gli interventi edilizi sono come di seguito limitati.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI		Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	Entro 75 m di raggio dal baricentro del centro aziendale Obbligo di mascheramento e studio di dettaglio sul paesaggio Non ammessa negli ambiti boscati
NUOVI ANNESSI		ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04 previa presentazione di Piano Aziendale approvato da AVEPA Non ammessa negli ambiti boscati
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Ammesso recupero previa schedatura puntuale di PI
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		Ammessi in conformità alle presenti norme

## **ART. 29 EDIFICAZIONE DIFFUSA**

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita grafia le aree di edificazione diffusa; si tratta di aree quasi completamente edificate nelle quali prevalgono tipologie edilizie rurali con destinazione d'uso principalmente residenziale e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola.

In tali zone, è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso per favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra tutte la residenza della popolazione originaria.

Negli ambiti di edificazione diffusa tutti gli interventi saranno volti alla riqualificazione e al riuso.

### **NUOVI FABBRICATI**

Devono essere costruiti all'interno dei lotti liberi individuati con apposito accordo e rispettare i seguenti parametri:

- volume max ammissibile per ciascun edificio **800 mc =**
- numero massimo dei piani **2**
- altezza massima dei fabbricati **7.50**
- distanza minima dal ciglio stradale **7.50** per la residenza
- distanza minima dai confini **5.00**
- distacco minimo tra fabbricati diversi **10.00**
- destinazione delle superfici scoperte giardini e cortili lastricati

La nuova volumetria è attribuita anche da:

- Crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue e individuate dal PI con i criteri definiti dal PAT.
- Specifici accordi previsti dal PI che individuino i lotti liberi per interventi residenziali

### **FABBRICATI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti di volumetria con destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, sono consentiti:

- Interventi di cui all'art. 3 c. 1 lett. a-b-c-d del DPR 380/01 e smi con limite massimo di 800 mc. per la sola destinazione d'uso residenziale per edificio; Per il superamento del limite di mc. 800 potrà essere approvato specifico accordo dal Consiglio Comunale.
- ampliamento fino ad una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ciascun edificio. Per il superamento del limite di mc. 800 potrà essere approvato specifico accordo dal Consiglio Comunale.

Va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

Per gli edifici esistenti di volumetria con destinazioni d'uso non ammesse dal presente articolo, sono consentiti:

- interventi di cui all'art. 3 c. 1 lett. a-b-c del DPR 380/01 e smi e di adeguamento alle norme di sicurezza e igiene
- interventi di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso verso usi compatibili previsti dal presente articolo con il limite massimo di 800 mc, per una sola volta e per ciascun edificio
- credito edilizio o specifico accordo approvato dal Consiglio Comunale oltre il limite di 800 mc

DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale, commerciale di vicinato, turistico ricettivo, artigianato di servizio fino alla superficie max di 100 mq, pubblici esercizi.

### **ART. 30 - ZONE AGRICOLE - EDIFICABILITA'**

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR 172/2010, DGR 3178/2004 della LR 11/2004 come modificata dalla LR 18/2006 e DGR 329/2010, nonché la DGR n.856 del 15 maggio 2012.

A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale autorizzati ai sensi dell'art. 44 comma 1 della L.R. n. 11/04, devono essere collocati lungo le attuali strade comunali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e, comunque, su terreno di proprietà dell'azienda agricola.

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR11/2004 integrato dalla normativa di seguito prevista per gli interventi di edificazione.

- Distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml., o in aderenza;
- Distanza tra i confini: non minore di 5 ml. salvo accordi tra confinanti mediante vincolo registrato e trascritto;
- Altezza del fabbricato: l'altezza massima non potrà superare mt. 7,50 fuori terra per gli annessi rustici e per le residenze, oppure in allineamento verticale con gli edifici esistenti limitrofi se di altezza superiore, e in ogni caso, non superiore agli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo.
- Numero massimo dei piani 2 (due)
- superficie utile, così come definita dal DM 10.05.1977, per le residenze non inferiore a mq. 65.

E' sempre ammessa nelle zone agricole, in presenza di una stabile residenza esistente entro 75 ml di raggio, e senza necessità della relazione agronomica purché nel rispetto

delle prescrizioni sotto elencate, la realizzazione di modesti manufatti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04) realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Al cessare delle necessità i manufatti devono essere rimossi e non potranno essere riutilizzati per usi diversi da quelli previsti dalle presenti norme.

- Fondazione: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.
- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura in coppi o simili; se situati lungo strade, percorsi e sentieri, devono essere ben mimetizzati dalla vegetazione per risultare il meno impattanti possibile.
- Dimensioni: superficie coperta massima 60 mq per ciascun fondo rustico in proprietà. Altezza media all'intradosso di copertura 4,00m.
- Distacchi: - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10m tra pareti finestrate o in adiacenza alle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza;
  - dalle strade: come precedente punto
- Localizzazione: è obbligatoria la realizzazione in prossimità ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
- Titoli abilitativi: scia ed autorizzazione paesaggistica se richiesta.

Ricoveri per cavalli: quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri:

- tipologia: i box per il ricovero dei cavalli dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute); la superficie coperta complessiva non potrà superare 50mq<sup>25</sup>; dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000mq/animale, nella medesima proprietà ove sono realizzati i ricoveri;
- Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
- Titoli abilitativi: scia ed autorizzazione paesaggistica se richiesta.
- Copertura: vedi prontuario zone agricole

---

<sup>25</sup> Approvato con variante 6

*7. Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00<sup>26</sup>..*

### **ART. 31 - STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i. e dall'art. 5 del D.Lgs. n. 99/04 attività di agro meccanica) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente, in aree contigue ad edifici esistenti od in prossimità degli accessi, e non dovranno dar luogo a nuovi accessi carrai fatti salvi i casi di nuove edificazioni in nuove aziende, nel rispetto dei seguenti indici adibite ad allevamento di animali:

- distanze minime dai confini di proprietà ml = 10.00
- distanze minime dai limiti delle ZTO A, B, C, D, F, edificazione diffusa ml = 50.00
- distanze minime dai limiti di aree di tutela assoluta ml = 25.00
- distanze minime da residenze sparse fuori proprietà ml = 25.00.
- distanze minime da residenze sparse entro la proprietà ml = 10.00
- le distanze dagli edifici residenziali di proprietà possono essere ridotte a 5 ml. se tra residenza e stalla è interposto un corpo di fabbrica o comunque un volume non adibito né a residenza, né a ricovero animali.
- distanze minime da residenze concentrate, fuori proprietà ml = 50.00
- distanze minime da annessi rustici fuori proprietà ml = 10.00
- distanze minime da annessi rustici entro la proprietà ml = 10.00 o in aderenza
- distanze minime di concimaie da residenze entro la proprietà ml = 25.00
- distanze minime di concimaie da residenze fuori della proprietà ml = 50.00
- distanze minime di concimaie dalle strade ml = 20.00

---

<sup>26</sup> Approvato con variante 6

**Per Strutture agricolo-produttive non adibite ad allevamento di animali:**

- distanze minime dai confini di proprietà ml = 5.00
- distanze minime dai limiti delle ZTO A, B, C, D, F ml = 5.00
- distanze minime dalle aree di tutela assoluta ml = 25.00
- distanze minime da residenze:
  - sparse fuori proprietà ml = 10.00
  - in proprietà con superfici finestrate ml = 10.00
  - in proprietà con superfici non finestrate ml = 5.00
  - o in aderenza.

È comunque fatto salvo il parere dell'A.S.L. competente.

Il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione di strutture agricolo produttive determina un vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.45 comma 4 della Lr.11/2004, vincolo da riportare nel titolo abilitativo edilizio e da trascrivere nell'apposito Registro Fondiario tenuto dal Comune.

Per le strutture agricolo produttive di tipo intensivo si rimanda alla specifica normativa regionale e art. 35 delle vigenti N.T.O..

**ART. 32 ZONE AGRICOLE - INTERVENTI NON RESIDENZIALI**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale ed alla protezione idrogeologica e tutela ambientale:

- recupero ricomposizione e valorizzazione dei sentieri e della rete stradale agraria, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile, per il tempo libero e per l'agriturismo; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- Progetti di valorizzazione agrituristica ai sensi LR 28 del 10/08/2012, con la finalità del riutilizzo delle preesistenze edilizie, la realizzazione o il miglioramento di servizi e infrastrutture volte allo sviluppo agrituristico, la realizzazione e la promozione di itinerari agrituristici e la pubblicizzazione delle attività agrituristiche.

**Non sono consentiti i seguenti interventi:**

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;



- movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, lavori di terrazzamento e di demolizione, alterazione di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati; è fatta eccezione per le opere necessarie per l'attività agricola e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

- interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti e indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

**Sono ammesse:**

- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;

- per quanto riguarda i percorsi minori le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e simili.

- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;

- realizzazione di nuovi elementi arborei e arbustivi lineari facendo riferimento a quanto contenuto nel Prontuario di mitigazione ambientale;

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

**ART. 33 TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

La LR 11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E2 o E2/A, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola) dalla data di adozione del PI;
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti e non più funzionali alla destinazione o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti per i quali si potrà valutare il credito edilizio).

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso comporta un vincolo di "non aedificandi" trascritto nel registro dei beni immobiliari ovvero vincolo di non ulteriore edificazione di strutture agricole produttive sul fondo originariamente connesso con il fabbricato oggetto del cambio d'uso.

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, fino ad un massimo di volumetria esistente indicata nella specifica scheda. La schedatura effettuata in sede del presente PI non costituisce presupposto per la sanatoria di eventuali irregolarità edilizie presenti nei fabbricati o nelle loro aree di pertinenza. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali comporta su eventuale richiesta dell'Amministrazione la demolizione delle superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto edificato.

Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) fatta salva la possibilità di recuperare i volumi legittimi e/o legittimati esistenti e ricadenti nell'ambito pertinenziale fino al concorso della volumetria massima indicata nella scheda di progetto e nell'ambito di una corretta ricomposizione architettonica. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale<sup>27</sup>) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

#### **ART. 34 ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche gli edifici è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale LR 28 del 10/08/2012 e nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004.

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

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n. 33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano la tipologia rurale dell'edificio e non aumentino la superficie calpestabile.

---

<sup>27</sup> *Approvato con variante 5*

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

Non sono ammesse nuove costruzioni da destinare ad agriturismo a distanze dal centro aziendale superiori a quelle previste dalla specifica indicazione di Prontuario.

#### **ART. 35 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.

Il piano degli interventi individua gli “allevamenti zootecnici intensivi” esistenti e le relative fasce di rispetto.

Le caratteristiche delle strutture e dei manufatti per l'allevamento degli animali e gli elementi per la determinazione di allevamenti zootecnici intensivi sono contenuti nella L.R.V. 11/04 (punto 5, lett. d, comma 1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole e s.m.i. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate all'art. 31:

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

In relazione a quanto contenuto al punto precedente, gli allevamenti classificati come intensivi sono elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto nel territorio.

Tali vincoli per legge sono da considerarsi dinamici e quindi mutabili nel tempo in quanto la situazione di un allevamento è di per sé mutabile nel tempo; ciò comporta la necessità di aggiornare costantemente la situazione e/o di verificarla ogni qual volta si attuino interventi in prossimità di un allevamento classificato come “intensivo”.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti residenziali, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

#### **Nuovi interventi edilizi compresa la riattivazione di quelli dismessi**

Interventi relativi agli allevamenti esistenti potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 – LR 11/2004 e s.m.i. e nel rispetto delle presenti norme.

Per l'**edificazione di nuovi insediamenti di allevamenti intensivi**, rispetto alla situazione di cui al presente PI, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR 856/2012, dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- 1) un elaborato tecnico-agronomico 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 ambientali del contesto circostante e le relazioni urbanistiche ai fini della definizione delle fasce di rispetto, le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici;
- 2) un elaborato tecnico-agronomico che definisca la 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, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio.
- 3) Un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

Per interventi di **ampliamento di insediamenti esistenti** con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare le caratteristiche ambientali del contesto circostante e le relazioni urbanistiche ai fini della definizione delle fasce di rispetto, le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici;

### **Dismissione di un allevamento**

La cessata attività di un allevamento zootecnico intensivo oltre i tre anni a far data dall'attestazione di cancellazione dall'anagrafe sanitaria del Servizio Veterinario competente per zona o, comunque, dall'interruzione dell'attività, comporta la decadenza di tutti i vincoli da essa prodotti ed in particolare di quelli relativi alle distanze.

Per i nuovi insediamenti in edifici esistenti vale quanto previsto dalle relative norme.

Le modalità di applicazione del credito edilizio, che potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o nelle aree espressamente previste dal PI anche in ATO diverso da quello di dismissione, è normata dall'Art 4 delle presenti norme. 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 nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai

titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

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.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

### **ART. 36 ATTIVITÀ' PRODUTTIVE FUORI ZONA O CHE ABBIANO RAGGIUNTO I LIMITI MASSIMI DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' DELLA ZONA**

Il PI ha individuato e schedato le attività produttive fuori zona esistenti nel territorio; sono altresì individuate quelle attività che, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, si sono già avvalse della procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive. Per queste specifiche attività si deve fare riferimento a quanto approvato in sede di Conferenza Decisoria.

La schedatura effettuata in sede del presente PI non costituisce presupposto per la sanatoria di eventuali irregolarità edilizie presenti nei fabbricati o nelle loro aree di pertinenza.

Per le attività fuori zona esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento come normato e secondo i parametri riportati nell'apposita scheda.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso se non per ricondurre l'edificio alle destinazioni e parametri consentiti dalla specifica destinazione di zona o conseguenti all'applicazione del credito edilizio.

Le attività produttive in zona impropria schedate potranno sempre essere trasferite in zona propria, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio di cui alle presenti norme.

Gli interventi sulle attività produttive in zona impropria sono ammissibili tramite procedure SUAP, previa integrazione delle aree a parcheggio primario, con le modalità ed i limiti previsti dalla LR 55/2012.

### **ART. 37 AREE DI RIQUALIFICAZIONE**

In tali ambiti gli interventi saranno subordinati all'approvazione di un PUA in conformità con i contenuti puntuali definiti, i parametri e gli indici posti dalle schede d'intervento; la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

Ai fini della procedura VAS gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità ad eccezione delle destinazioni residenziali, servizi alla residenza.

## TITOLO QUARTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'

### **ART. 38 ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI**

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono riservate ad interventi per opere e per servizi pubblici o di interesse pubblico quali: scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, verde attrezzato, etc classificabili come standard urbanistici.

Il PI ai sensi dell'art. 31 della LR 11/04 fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. La dotazione esistente di cui all'Articolo "dimensionamento del piano" - aree per servizi" è pari a mq **77,65** per abitante, quindi ampiamente superiore alla soglia minima stabilita. I servizi saranno da verificare e reperire solo in ragione degli incrementi di popolazione successivi all'adozione del PI.

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04 per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico richiesta per le differenti destinazioni d'uso a seconda delle modalità di attuazione è quella riportata nello specifico articolo "dotazioni di standard" relativi alle singole zone.

### **ART. 39 AREE PER L'ISTRUZIONE**

All'interno di tale aree potranno essere realizzate le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici e parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura fondiaria = 30%

H max: compatibilmente con l'altezza degli edifici circostanti di carattere ambientale  
distanza tra pareti contrapposte finestrate non inferiore a ml. 10(dieci) per le aule la  
distanza minima è di ml. 12 (dodici);

distanza dalle strade non inferiore a ml. 15 (quindici);

distanza dai confini di proprietà e delle aree pubbliche non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5 (cinque).

Dotazione di parcheggi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette in rapporto alle necessità di servizio

#### **ART. 40 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Tali aree sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali: attrezzature per il culto e le opere connesse, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, nonché servizio postale e del credito.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene stabilito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione che definisca i termini della Convenzione che deve essere sottoscritta dalle parti

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 40% (quaranta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale per il servizio;
- b) altezza non superiore a ml. 10,50 (dieci e cinquanta); fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale e compatibilmente con l'altezza degli edifici circostanti di carattere ambientale
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% della superficie del lotto indicata nel P.I..

#### **ART. 41 AREE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT**

Tali aree sono destinate allo svago: giochi dei bambini, spazi di sosta nel verde, parco e nuclei sportivi attrezzati. Possono essere inoltre realizzate costruzioni ad uso servizi, chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici.

Gli impianti coperti e scoperti dei nuclei sportivi attrezzati devono rispettare i seguenti rapporti:

- 1) impianti coperti, superficie coperta non superiore al 25% della singola area indicata dal Piano degli Interventi;
- 2) impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% della singola area indicata dal Piano degli Interventi;
- 3) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente articolo relativo alle distanze.

#### **ART. 42 ATTREZZATURE PER LO SPORT E LO SVAGO IN ZONA DIVERSA DA F**

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale possono venire realizzate come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati singoli o plurimi, in zone A, B, C, D, E2, E2/A, edificazione diffusa e verde privato previa presentazione di specifica SCIA.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che rivestono carattere commerciale vanno collocate in conformità alle indicazioni ed ubicazioni del PI.

#### **ART. 43 AREE A PARCHEGGI PUBBLICI**

Queste aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale.

Le aree a parcheggio sono costituite da spazio di sosta ed area di manovra; è consentito l'accesso ai lotti dal parcheggio quando vi si acceda dall'area di manovra.



Nei parcheggi a livello stradale, potranno essere messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria. Nella Z.T.O. F4 Autoparco è ammessa la costruzione di un volume edilizio per il servizio di guardiania e servizi igienici per gli autisti nella misura max di mc. 500. Nella Z.T.O. F4 Autoparco è prescritta la realizzazione lungo tutto il perimetro dell'area di apposita piantumazione fitta di essenze arboree ed arbustive autoctone ad alto fusto.

#### **ART. 44 AREE PIAZZE PEDONALI**

Le aree individuate come piazze pedonali sono occasioni per il ritrovo della cittadinanza.

Vi sono consentiti, previo Intervento Urbanistico o progetto: piantagioni di essenze arboree, la sistemazione dei marciapiedi e di piste ciclabili, la pavimentazione di slarghi, la collocazione di edicole ed arredi.

In sede di Strumento Urbanistico Attuativo sono consentiti una diversa coloritura degli edifici prospicienti e nuove sistemazioni tipologiche della facciate.

#### **ART. 45 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI**

Per l'ambito individuato dal PAT quale ambito destinato al progetto area "Laghetto di Grisignano", non essendo ancora definito uno specifico accordo di programma, pur riconoscendo la valenza strategica del programma di intervento per l'utilizzo dell'area deputata ad attività didattico e scientifico-culturali o per le attività sportive o per gli usi ricreativi, si demanda ad un successivo PI la definizione degli interventi

In tale area sarà consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzature di supporto ricettive connesse con gli insediamenti, la promozione di attività agri turistiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

Altre diverse funzioni e la loro ripartizione saranno definite tramite un accordo di programma, riconoscendo la valenza strategica del programma di intervento per l'utilizzo dell'area.

#### **ART. 46 VERDE PRIVATO**

Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione dello stato attuale.

Il verde privato ha la finalità di conservare la volumetria esistente e cioè il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

Le aree a verde privato costituiscono zona a sé stante, sono inedificabili e non concorrono in ogni caso a determinare la volumetria edificabile dei terreni contigui.

In queste zone sono consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree scoperte destinate a giardino o parco privato.

Nelle aree a verde privato<sup>28</sup> è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi da destinare a standard, secondo quanto richiesto dalle specifiche destinazioni d'uso del fabbricato stesso.

Per i contesti storici vincolati (giardini, parchi etc) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 queste operazioni debbono essere preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Per eventuali costruzioni incluse in tali aree, potranno essere consentite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, oltre a quanto previsto nelle apposite schede e con l'esclusione degli ampliamenti per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale.

Non sono consentite nuove edificazioni.

#### **ART. 47 VIABILITÀ'**

La cartografia di PI identifica con apposita grafia le strade esistenti e quelle di progetto e le relative fasce di rispetto.

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo. Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale e l'approvazione da parte dell'Ente Gestore.

All'interno delle fasce di rispetto nella definizione esecutiva dei tracciati stradali possono essere previste variazioni e traslazioni di sede stradale (incluse banchine e piste ciclabili) finalizzate alla migliore realizzazione delle opere stesse.

#### **ART. 48 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**

Nelle tavole di progetto il PI individua i principali percorsi pedonali e le piste ciclabili che consentono una migliore accessibilità alle attrezzature pubbliche ed ai poli di attrazione urbana.

Nelle tavole del Piano sono individuate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali e piste ciclabili; la norma di riferimento per tipologia, modalità costruttive e dimensioni è riportata nel Prontuario.

I tracciati sono vincolanti per quanto riguarda i collegamenti. È facoltà del comune realizzare, tramite convenzione con i privati, percorsi pedonali e ciclabili anche se non espressamente indicati in grafia.

I tracciati individuati nella tavola di progetto hanno carattere indicativo, pertanto è istituita una fascia di rispetto di m 5,00 dal margine del percorso individuato; l'amministrazione locale approverà i progetti dei percorsi ciclabili e pedonali

---

<sup>28</sup> *Approvato con variante 3*

definendone le specifiche caratteristiche tecnico - costruttive; all'interno degli strumenti urbanistici attuativi i percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento: l'effettiva localizzazione è demandata allo strumento attuativo.

I percorsi indicati nella tavola dei vincoli sono invece obbligatori, in quanto definiti quali invariati nel PAT approvato.

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

### **ART. 49 VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA**

Il PI individua nella tavola denominata "Vincoli e tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso con il seguente significato:

a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;

b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione in quanto atte a indicare le invarianti, a risolvere le criticità presenti nel territorio e attuare le strategie per lo sviluppo sostenibile.

I vincoli e le tutele si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

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

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi.

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

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

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

Nella carta denominata “Vincoli e tutele” sono riportati a titolo ricognitivo i sotto riportati vincoli.

## **VINCOLI**

### **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. G e art. 15 della L.R. 52/78)**

Sono ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78 dei quali vanno rispettate le prescrizioni.

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, “Legge Forestale Regionale”, dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente.

Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi art. 142 del D. Lgs. 42/2004 in quanto aree destinate a bosco sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti e quanto previsto dalla L.R. 52/1978.

### **Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. c)**

Riguarda gli ambiti lungo i corsi d'acqua vincolati Ceresone Nuovo e Roggia Tesinella ai sensi del DLgs n.42/2004 art.142 e lungo tutti i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004 art.142 di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Sono individuati e tutelati fiumi, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

All'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d'acqua ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell'impatto ambientale e degli inquinamenti.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

### **Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3**

L'intero territorio è classificato Zona sismica 3, ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006. Gli altri riferimenti normativi sono: D.P.R. 380/2001 – capo IV; DGRV 03.12.2003 n. 67. O.P.C.M. 3519 del 28.04.2006, OPCM 3274/2003, DGRV n. 3308/2008, D.G.R.V. 71/2008 decreto del Dirigente Direzione Geologia e attività estrattive della Regione Veneto n. 69/2010, DGRV 1572/2013 D.M. 14 Gennaio 2008; Circolare Ministero LL.PP. 617 del 2.02.2009.

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi

consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

#### **Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004**

Gli edifici vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni, ricadenti all’interno del territorio comunale e di proprietà privata, sono quegli edifici di proprietà pubblica ai sensi dell’art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”

Gli 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.

Gli interventi su detti immobili dovranno 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.

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.

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.

## **PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

### **Ambiti naturalistici di livello regionale**

Trattasi degli ambiti dei corsi d’acqua Roggia Tesinella e Scolo Rio Settimo corrispondenti a indicazioni del P.T.R.C., ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell’articolo 3 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di costruzione di nuovi edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di z.t.o..

In accordo con gli obiettivi e gli indirizzi di qualità paesaggistica dettati dal PTRC, si incentivano azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti individuati dal PTRC, privilegiando la costituzione

di oasi per la protezione della flora e della fauna, per le attività sportive o per gli usi ricreativi secondo quanto indicato all'art 35 delle NT del PTCP.

### **Ambiti di paesaggio del PTRC**

In relazione agli ambiti individuati dall'Atlante ricognitivo degli ambiti di paesaggio del PTRC, il comune ricade nell'ambito di Paesaggio n. 29 – Pianura tra Padova e Vicenza; per tale ambito sono individuati come prioritari gli obiettivi e indirizzi riportati nell'allegato D, in particolare gli obiettivi ed indirizzi di qualità paesaggistica.

Le schede degli ambiti di paesaggio descrivono i caratteri, i valori naturalistico-ambientali e storico-culturali del paesaggio e le dinamiche di trasformazione che interessano ciascun ambito.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nell'Atlante, hanno valore di indirizzo, non prescrittivo, e costituiscono quadro di riferimento per la pianificazione di dettaglio, la pianificazione provinciale, comunale e intercomunale e la pianificazione di settore.

### **Centri Storici**

I centri storici riportati nelle tavole di Piano fanno riferimento agli ambiti individuati all'Atlante Regionale dei Centri Storici.

Viene inoltre recepita la classificazione effettuata dal PTCP per i centri storici normati all'art 42 delle NT del PTCP, individuando:

- Centri Storici di grande interesse: Barbano;
- Centri Storici di medio interesse: Grisignano di Zocco, Poiana di Granfion.

Si rimanda allo specifico art 17 per gli interventi consentiti.

### **Area a pericolosità idraulica ed aree fluviali in riferimento al PAI**

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) individua, nel territorio del Comune di Grisignano di Zocco, aree a pericolosità idraulica moderata P1 ed aree fluviali. In tali aree si impone il rispetto delle specifiche norme attuative del PAI.

Le norme di attuazione del PAI contengono disposizioni, per le aree a pericolosità moderata P1, agli articoli 8 e 12 e, per le aree fluviali, all'articolo 13.

I provvedimenti della competente Autorità di Bacino per la modifica ed aggiornamento del PAI dovranno essere recepiti dal PRC (PAT e PI). Il recepimento dei suddetti provvedimenti con modifica della degli elaborati del PRC non costituisce variante.

## **VALORIE E TUTELE NATURALI**

### **Salvaguardia e sviluppo della rete ecologica**

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro, garantendo la continuità degli habitat e compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso. Il PI aggiorna in scala di maggior dettaglio (AA T4 Tavola "rete ecologica e invarianti") la rete ecologica di cui all'art. 73, 74, 75, 76 delle NT del PAT.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti invariata e/o accresciuta. L'attivazione degli interventi sopra descritti potrà comportare l'individuazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale per le quali siano applicabili i principi perequativi. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica (art. 73, comma 5 delle NT del PAT).

In coerenza con la DGR 1400/2017 dovrà essere sempre predisposta la dichiarazione di non necessità in relazione alla tutela di specie ed habitat di cui alla Rete natura 2000.

### **Corridoio ecologico del PTRC**

Ambito individuato dal P.T.R.C. vigente che costituisce zona ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico. per il quale deve essere applicata la disciplina più restrittiva tra le norme del P.T.R.C. vigente

Per i corridoi ecologici, in ottemperanza alle norme del PTRC (art. 25 del PTRC e art 38 del PTCP), l'attuazione delle trasformazioni previste non dovranno comunque interrompere o deteriorare la funzionalità ecosistemica.

Tutti gli interventi che interessano direttamente o indirettamente i Corridoi Ecologici sono soggetti ad analisi specifiche di compatibilità e dovranno garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Dovrà pertanto essere predisposta, in coerenza con l'art. 74, comma 4 delle NT del PAT, una relazione agronomica e una specifica tavola ambientale con indicate le misure di mitigazione e compensazione proposte con numero, tipologia e schema di impianto delle essenza autoctone impiegate.

### **Corridoio ecologico principale**

La funzione dei corridoi principali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi), zone cuscinetto e zone di restauro ambientale, assicurando uno scambio tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.



### **Isola ad elevata naturalità – (stepping stone)**

Aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici.

**Per le aree di corridoio ecologici e isole ad elevata naturalità** valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

- Dovrà pertanto essere predisposta, in coerenza con l'art. 74, comma 4 delle NT del PAT, una specifica tavola ambientale e una relazione agronomica con indicate:
  - le misure di mitigazione e compensazione proposte con numero, tipologia e schema di impianto delle essenza autoctone impiegate.
  - le tecniche e metodologie per garantire la conservazione della attuale qualità delle acque che deve essere opportunamente tutelata quale elemento fondamentale di funzionalità del corridoio ecologico;
  - in che misura gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi esistenti andranno a essere mitigati e/o compensati avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica nella misura di 1 a 2.

### **FASCE DI RISPETTO**

Nella carta dei vincoli e delle tutele del PI sono state riportate le fasce di rispetto disposte in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti; sono riportate a titolo ricognitivo e pertanto si rimanda all'esatta individuazione operata dalla specifica normativa di riferimento; le fasce di rispetto disposte da provvedimenti di competenza comunale sono da intendersi come prescrizione.

In tali zone è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta dal rispetto. All'interno delle fasce di rispetto sono di norma consentiti soltanto colture agricole, parcheggi, strade di accesso e parchi a verde naturale attrezzato. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalla specifica normativa relativa all'elemento generatore di vincolo.

Le fasce di rispetto stradale e cimiteriale possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle loro infrastrutture.

In dette aree è vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la realizzazione di: parcheggi, distributori di carburante nelle fasce di rispetto delle strade, con i relativi servizi, nel rispetto delle norme vigenti, reti idriche e fognarie, canalizzazioni irrigue, pozzi, metanodotti, gasdotti, ecc., strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale, strade di raccordo dei vari sbocchi viari, strade a servizio delle opere

consentite in dette fasce, recinzioni, muri di cinta, cancellate, svincoli ferroviari e/o collegamenti su strada ferrata funzionali al miglior utilizzo del servizio fornito dalle ferrovie dello stato, in zone prossime alla tratta ferroviaria principale, strade, marciapiedi e piste ciclabili, impianti tecnologici in genere previo parere favorevole dell'ente gestore.

In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione e impianti tecnologici in genere che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle Autorità` competenti.

Le fasce di rispetto, quando la normativa specifica ne prevede l'inedificabilità, concorrono alla formazione del lotto minimo e sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

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

Nell'eventuale sovrapposizione di diverse fasce di rispetto, valgono i parametri più restrittivi.

#### **Fasce di rispetto idraulico R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e L.R. 11/2004 art. 41 lett g**

##### **Fascia di tutela art. 41 lett g della L.R. 11/2004**

All'interno di tale fascia di tutela ricadente in zona agricola individuata nelle tavole di Piano, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) gli interventi previsti dall'art 44 della L.R. 11/2004;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
- e) fatti salvi gli interventi puntualmente disciplinati dal P.I. (accordi di programma, ecc..)

Gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) sono ammessi purché non comportino l'avanzamento verso il corso d'acqua.

All'interno di tale fascia di tutela per tutte le z.t.o., diverse da quelle agricole, è fatta salva la disciplina del P.I.

##### **Fascia a lato dei corsi d'acqua, la cui larghezza è così definita:**

- per i corsi d'acqua regolati dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 (canale Tesinella, Ceresone Grande, Scolo Riazzo, Ceresone Piccolo)
  - a) m. 10 inderogabili dal ciglio del corso d'acqua
- per i corsi d'acqua regolati dal Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368 e gestiti dal Consorzio di Bonifica, previa Autorizzazione idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica in particolare:
  - b) m. 5 minimi dal ciglio del corso d'acqua per tutte le Z.T.O. previste dal P.I. ad esclusione delle ZTO E, E/A
  - c) m. 10 minimi dal ciglio del corso d'acqua nelle Z.T.O. E, E/A
 Distanze minori potranno essere concesse previo parere dell'ente competente e gestore il vincolo idraulico.

### **Cave attive, estinte, abbandonate e dismesse**

#### **CAVE ATTIVE ED ESTINTE**

*Riferimento normativo: Legge Regionale n.44 del 07/09/1982 - Art. 21 NTA del PAT*

Il PI individua la perimetrazione delle cave attive presenti nel territorio comunale e recepisce quanto previsto dal PAT. All'interno dell'area di cava vale quanto previsto dalle specifiche norme vigenti fino all'estinzione della cava. In seguito il terreno, ricomposto come da progetto autorizzato, sarà sottoposto alle norme ordinarie in materia di edilizia ed urbanistica ed a quanto prescritto dalle presenti norme di attuazione.

#### **Depuratori / Fasce di rispetto**

Nella cartografia di piano è individuata la fascia di rispetto del depuratore esistente per cui valgono i limiti all'edificazione previsti dal punto 1.2 della Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977 e DLgs 152/06.

In ogni caso la profondità dell'area di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di quattro ore continuative, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

#### **Fasce di rispetto stradale**

Nelle fasce di rispetto stradali saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono inoltre ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio rapido, parcheggi con attrezzature di supporto (chioschi e simili); è inoltre consentita la collocazione di infrastrutture tecnologiche, comunque di interesse pubblico (acquedotto, fognature, elettrodotti,

relative cabine di manovra e trasformazione, etc.) e le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo. E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, di reti idriche e fognarie, di canalizzazioni irrigue e pozzi, di metanodotti, gasdotti, ecc. e strade a servizio dell'edificazione eventualmente prevista all'esterno delle fasce di rispetto stradale, di strade di raccordo dei vari sbocchi viari e strade a servizio delle opere consentite in dette fasce, di recinzioni, muri di cinta, cancellate, svincoli ferroviari e/o collegamenti su strada ferrata funzionali al miglior utilizzo del servizio fornito dalle ferrovie dello stato, in zone prossime alla tratta ferroviaria principale, ed infine di strade, marciapiedi e piste ciclabili, impianti tecnologici in genere previo parere favorevole dell'ente gestore.

In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale.

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",
- 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".

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

Art. 12 delle presenti norme per la distanza dalle strade.

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Sono consentiti gli interventi previsti dall'art 41 comma 4ter della LR 11/2004. L'eventuale ridefinizione dell'ampiezza delle fascia di rispetto stradale è subordinata all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'ente Gestore.

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

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

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione degli indici di edificabilità previsti dalle specifiche zone delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

### **Ferrovia / Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* (D.P.R. n° 753/1980)

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia, fatte salve le eccezioni e le deroghe normativamente ammesse dall'Ente Gestore.

### **Reti tecnologiche - Elettrodotti e gasdotti / Fasce di rispetto**

Gli interventi nelle aree di rispetto delle reti tecnologiche devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali e di quella dettata dall'ente gestore e dei vincoli trascritti all'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del PAT.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, e metanodotti o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti.

### **Cimiteri / Fasce di rispetto**

Gli interventi nella fascia di rispetto prevista all'art. 338 RD 1265/1934 smi. 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.

Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto 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 di cui al 1° comma dell'art. 3 lett. a), b) e c) del DPR nr. 380/2001. La procedura per la modifica delle fasce di rispetto cimiteriale, è quella fissata dal RD 1265 del 27.07.1934, art. 338 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, e la L.R. 47/1993, primo comma lettera c).

Le aree edificabili sottoposte alle fasce di rispetto cimiteriale generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

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

Sono individuati in cartografia i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:

- a) 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 elencate;
- b) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) 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;
- d) 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;
- e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
- f) 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;
- g) privilegiare la localizzazione su fabbricati a destinazione non residenziale o aree di proprietà comunale, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

E' possibile definire e localizzare le nuove opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui alla sopracitata normativa, secondo i criteri che precedono.

Sono ammesse nel territorio le localizzazioni di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico secondo le indicazioni sopra riportate, senza la necessità di variare il PAT.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" approvata con DGRV 22/06/2001, n. 1636 nonché alle ulteriori norme statali e regionali in materia.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali più restrittive in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 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. (ossia superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi).

### **Condotta ossigeno gassoso / Fasce di rispetto**

Per la condotta di ossigeno gassoso le fasce di rispetto sono quelle indicate dall'Ente Gestore; le eventuali riduzioni concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le fasce di rispetto verranno recepite dal PI senza necessità di variante.

### **Allevamenti zootecnici intensivi**

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono individuati nella cartografia di piano.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applica quanto riportato nel precedente specifico articolo delle presenti norme.

## **FRAGILITA'**

### **Aree idonee a condizione**

Per ogni intervento che ricade in "Area idonea a condizione" dovrà essere redatto un adeguato studio geologico ed idrogeologico che conterrà, oltre a quanto già prescritto dalla legge, indagini che definiscano con maggior dettaglio gli specifici fattori condizionanti di carattere geologico ed idrogeologico contenuti nel quadro conoscitivo del PAT ed ogni altro aspetto non rilevabile alla scala del PAT stesso. Tali indagini dovranno essere estese per un intorno e profondità significativi in rapporto all'importanza delle opere e comprenderanno, ad esempio, rilievi di superficie, verifiche di stabilità, prove geotecniche, indagini idrogeologiche.

La carta delle fragilità del PAT individua 3 tipologie di aree idonee a condizione così definite:

A	Aree esondabili o a ristagno idrico	Sottoposte alla specifica normativa del PI
B	Aree esondabili o a ristagno idrico con pericolosità moderata P1	Sottoposte alla specifica normativa del PI - ed alle norme attuative del PAI (art. 12 ed art. 8)
C	Aree a pericolosità moderata P1	Sottoposte alle norme attuative del PAI (art. 12 ed art. 8)

Qualora tali aree ricadano anche all'interno di uno dei perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico", dovranno in aggiunta contenere gli approfondimenti d'indagine previsti per ogni perimetrazione.

### **Aree non idonee**

Rientrano in questa classe porzioni molto limitate di territorio, localizzate lungo corsi d'acqua e caratterizzate da un elevato grado di criticità tale da vietare ogni trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti un aumento del carico insediativo.

In "Area non idonea" sono vietati interventi di nuova edificazione. Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto, annessi rustici ecc..);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.

Tutti gli interventi di progettazione dovranno essere correlati da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia, estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche, ecc., adeguate che affrontino in maniera approfondita ogni l'elemento di fragilità evidenziato nelle cartografie d'analisi. Dovranno inoltre essere indicate le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera che dovrà avvenire senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

Nelle aree fluviali individuate dal PAI, prevalgono le disposizioni dell'art.13 delle norme attuative del PAI stesso.

## **AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO**

### **Area esondabile o a ristagno idrico**

Si tratta di aree inondabili o caratterizzate da terreni poco permeabili, con falda poco profonda e morfologicamente depresse.

E' vietata le realizzazione di piani interrati e si dovranno, tuttavia, prevedere soluzioni volte a mitigare la vulnerabilità idraulica degli edifici, nei futuri interventi di costruzione, ristrutturazione/ampliamento.

Eventuali realizzazioni di piani interrati saranno concessi previa presentazione di un completo studio di fattibilità basato su indagini geologiche, geotecniche e su studi idrogeologici ed idraulici estesi ad un adeguato intorno geomorfologico. Dovranno essere indicate le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera, che dovrà avvenire senza comportare pericolo per la pubblica incolumità.



Dovrà essere reso vincolo notarile pubblico con il quale la ditta richiedente l'interrato SI IMPEGNA E SI OBBLIGA per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare il piano interrato con strutture completamente impermeabilizzate al di sotto del piano di calpestio del piano terra e di prevedere aperture quali rampe o bocche da lupo solo a quote superiori; a dotare ogni locale interrato di nuova realizzazione, nel quale sono previste attività con presenza temporanea di persone, di impianti idonei in grado di rilevare l'inizio del potenziale allagamento e di segnalarlo prontamente, mediante allarme acustico (o di altra natura) consentendo l'immediata evacuazione dei presenti; a dare idonea formazione ed informazione al personale operante nella struttura; a dotare gli stessi locali di un sistema di sollevamento delle acque in caso di allagamento; a rinunciare a pretese di risarcimento danni verso la Pubblica Amministrazione, il Progettista ed il Direttore dei Lavori, in caso di allagamento dei locali interrati previsti in progetto e si ASSUME ogni e qualsiasi responsabilità sia civile che penale, sollevando l'Amministrazione Comunale, il Progettista ed il Direttore dei Lavori da ogni controversia anche giudiziaria, in ordine ad eventi dannosi che dovessero verificarsi a persone, animali o cose e di dissesti idraulici derivanti dall'allagamento dei locali interrati di progetto e si impegna altresì, irrevocabilmente, per sé ed aventi causa, a non avanzare alcuna pretesa di indennizzo nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Grisignano di Zocco, il Progettista ed il Direttore dei Lavori nel caso di danni diretti e indiretti di qualsiasi origine che eventualmente venissero arrecati al fabbricato nonché alle cose e alle persone, in conseguenza dei fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua attigui contermini e affluenti.

Per le aree a pericolosità idraulica vale anche quanto disposto dagli articoli 8 e 12 delle norme di attuazione del PAI e quanto chiarito con parere n. 2dis/2013 del 26.03.2013 espresso dall'Autorità di Bacino dei Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione. e dell'Autorità di Bacino del fiume Adige in seduta congiunta. Sono ammessi gli interrati secondo le condizioni sopra descritte.

#### **Area umida di origine antropica – Laghetto di Grisignano**

E' un punto di emergenza della falda freatica pertanto si dovranno porre in opera tutte le misure atte a salvaguardare l'incolumità della stessa.

#### **Aree degradate per la presenza storica di rifiuti**

A sud dell'abitato di Pojana in tav 3 è indicata un'area degradata per la presenza storica di rifiuti; tale aree è normata dall'art 12 delle NT del PTCP

## **INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA**

### **Siepi e filari alberati in territorio aperto**

Il P.I. individua filari, siepi e arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti, lungo i percorsi agricoli ed i canali irrigui, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario.

Sono obbligatori interventi di manutenzione e difesa fitosanitarie tesi alla conservazione di tali elementi naturali. L'eventuale loro abbattimento potrà avvenire per comprovati motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità: la loro sostituzione dovrà essere effettuata con piante della stessa specie. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli stessi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. La realizzazione di nuove formazioni di siepi e di bande boscate e la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti è prevista anche quale misura di attenuazione paesaggistica/ambientale, tali interventi saranno effettuati mediante il progetto coordinato di agricoltura ecocompatibile, da realizzare in accordo con i proprietari, con l'impiego delle specie indicate nel prontuario.

I progetti di trasformazione del territorio che includono direttamente i temi del presente articolo sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico - agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura di 1 a 2 che potranno, per motivate ragioni, essere realizzate anche in diverso sito.

### **Linee ferroviarie storiche**

Trattasi di tratto della linea ferroviaria storica Ostiglia Treviso.

E' necessaria la conservazione di tale bene culturale e del suo contesto ambientale, in particolare:

- a. sono vietati interventi che vadano a intaccare l'integrità del manufatto, compreso le aree degli ex sedimi ferroviari e degli edifici di pertinenza dell'ex linea ferroviaria (stazione e caselli);
- b. va previsto il recupero e la salvaguardia e opportuni gradi di tutela e protezione del bene, inserendoli all'interno di opportuni percorsi storico ambientali ai fini di consentirne la conservazione.
- c. sarà da realizzare una pista ciclabile che vada a ricongiungersi con la esistente

### **Mobilità lenta – piste ciclabili di primo e secondo livello**

Viene recepita la mobilità lenta di primo e secondo livello identificata dal PTCP nella tavola 5.

La rete dei collegamenti ciclabili è così definita:

- primo livello : percorso della Via Ostiglia, che fa parte della rete piste ciclabili di collegamento interprovinciale con valenza regionale.
- secondo livello : piste ciclabili di collegamento intercomunale con valenza provinciale individuate dal PTCP;

## **INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**

### **Zone Boscate**

Sono ambiti del territorio ove la tutela dei valori ambientali è finalizzata alla più generale conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio naturale d'origine.

Nelle zone boscate sono sempre consentiti e favoriti:

- gli interventi di miglioramento boschivo;
- la manutenzione e la pulizia delle aree;
- la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti e il reinserimento delle specie autoctone;
- la riconversione da ceduo in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.
- gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti.

Tutti gli interventi non classificabili come interventi di manutenzione sono soggetti ad autorizzazione comunale. Qualora si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. e pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi.

Sono in tutti i casi vietate la piantumazione di organismi vegetali non originari della zona

### **Area umida di origine antropica – Laghetto di Grisignano**

Si tratta di aree in cui si inseriscono gli elementi di interesse naturalistico costituiti da aree lacuali, costituite da ex cave, di discreto livello di naturalità. Sono ambiti nei quali il permanere di elementi di diversità ambientale legati alla presenza di acqua unitamente alla presenza di coltivi perimetrali favorisce, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo della risorsa idrica dovrà essere effettuato il controllo dei prelievi idrici, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate.

I progetti ricadenti in tali aree dovranno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica, nonché dovranno considerare il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Le attività agricole dovranno limitare l'uso di prodotti chimici secondo quanto normativamente previsto in materia.

Le progettualità dovranno considerare come prioritario il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico, la prevenzione all'interrimento, la valorizzazione naturalistica e paesaggistica e la fruizione ciclo-pedonale mediante interventi di rinaturazione delle rive, l'integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per la fruizione sostenibile.

Le progettualità dovranno altresì sviluppare le valenze ecologiche del territorio, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creino l'habitat ideale per il passaggio della fauna.

In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.

Le progettualità dovranno salvaguardare e favorire lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano questi elementi della rete ecologica.

Le azioni consentite e le progettualità relative dovranno essere dotate preliminarmente di un piano programma complesso che contempli non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale che notevole rilievo riveste in un ambito di fragilità ambientale come quello del sistema delle acque e finalizzate in particolare:

- alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna;
- la tutela e la valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero di cave abbandonate, che favoriscono lo sviluppo spontaneo di ecosistemi di area umida
- alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate;

- alla creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.

Non è consentito:

- la riduzione e la manutenzione non ordinaria dei terreni circostanti le aree umide e il controllo della vegetazione palustre;
- attuare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree e la conservazione e ripristino di eventuali percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, fatti salvi gli interventi finalizzati e necessari per opere di attraversamento stradale;
- ogni intervento di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica;
- danneggiare i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

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

### **Parchi e giardini storici**

In recepimento di quanto riportato nell'atlante del patrimonio culturale, architettonico, archeologico e paesaggistico del PTCP sono individuati quali parchi e giardini di interesse storico i seguenti:

- GIARDINO CASA BOCCHI
- GIARDINO VILLA BETTINARDI
- GIARDINO VILLA ROMANELLI CALZOLARI

Nello spirito di salvaguardare tali beni, sono da prevedere interventi mirati ai seguenti obiettivi:

- alla conservazione e valorizzazione del valore storico-culturale dei giardini di interesse storico-testimoniale vietando interventi che ne compromettano l'integrità;
- a promuovere la conoscenza degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale,
- a promuovere la messa in rete degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, anche attraverso la realizzazione di percorsi di visita e itinerari dedicati.

### **Manufatti di archeologia industriale**

Sono riportati nelle tavole grafiche i manufatti di archeologia industriale già indicati da P.T.C.P. e normati dall'art.43 delle NT del medesimo PTCP.

Nel caso di interventi sugli immobili sotto indicati sarà d'obbligo la conservazione e valorizzazione ed il loro recupero. L'eventuale riuso degli edifici appartenenti a tale categoria è ammesso purché realizzabile senza modifiche o alterazioni delle caratteristiche tipologiche ed estetiche che caratterizzano e deve essere compatibile con la zona omogena in cui l'immobile è collocato.

- caseificio in località Poiana di Granfion;
- centrale elettrica in località Poiana di Granfion

### **Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete**

Sono riportate nelle Tavole grafiche le seguenti ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le ville venete "Ville venete – Catalogo e Atlante del Veneto".

- VILLA VANCENATO, TRIESTE, BOCCHI
- VILLA DE MARCHI, ROMANELLI, SCHWEIZER
- VILLA CAPPASANTA, NAVAROTTO, DAL MARTELLO
- VILLA FERRAMOSCA, SESSO, BEGGIATO MONTI
- VILLA VERLATO, ARSIERO, FERRAMOSCA, FILIPPI, MEZZALIRA
- VILLA VELO, CATTANEO ONESTI, MAGRIN

Il PI dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.

Il grado di intervento ammesso relativamente a tali manufatti sarà individuato tra quelli elencati allo specifico precedente articolo 10; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, previo assenso della Soprintendenza ove normativamente previsto. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

Si rinvia inoltre agli specifici articoli per quanto concerne la tutela dei contesti figurativi.

### **Ville Venete di particolare interesse provinciale**

Il PI recepisce il PTCP individuando quale Villa Veneta di particolare interesse provinciale la "Villa Ferramosca a Barbano".

Per questo immobile ogni intervento edilizio, il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo; inoltre non sono ammessi interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

Al fine di garantire adeguata tutela e valorizzazione dell'edificio, saranno perseguiti i seguenti obiettivi:

- individuare le attività incompatibili con l'esigenza di tutela e decoro del contesto figurativo, e forme incentivanti per il trasferimento di quelle esistenti;
- Garantire la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- Mantenere e valorizzare gli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- Salvaguardare la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- Disporre norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- Programmare e incentivare l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti;
- Programmare ed incentivare la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- Evitare interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto.

Per le ville venete di particolare interesse provinciale, valgono le direttive generali dell'art. 45 comma 2 e le prescrizioni previste dall'art 45 comma 4 delle NT del PTCP.

## **Contesti figurativi delle Ville di particolare interesse provinciale e dei complessi monumentali**

Il PI recepisce i contesti figurativi individuati dal PTCP, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/04.

I contesti dei complessi monumentali vanno intesi nel senso più ampio, e come tali ne va incentivato ed organizzato il recupero, non trattandosi soltanto delle aree contigue dei parchi, dei giardini, dei broli, delle adiacenze tra virgolette "minori" a servizio dell'attività agricola, ma di tutti quei segni territoriali che erano corollario consueto delle ville e dei complessi monumentali e la cui interpretazione è indispensabile per porre le basi di un'azione pianificatoria, che valuti congiuntamente il complesso ed i sistemi territoriali che da essa si dipartono.

Con la finalità della tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali, sono dettate le seguenti prescrizioni:

- Sono vietati smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- Vanno conservati i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- Devono essere evitate l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
- Va privilegiata la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti deve essere a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.
- Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
- All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;



- All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 e 45 della Lr 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi.
- deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

Per le zone agricole presenti all'interno del contesto figurativo, si prevede la possibilità di edificabilità ai sensi della normativa regionale, art. 44 della L.R.11/2004 e sue successive modifiche, e degli atti di indirizzo assunti dalla giunta regionale, e con le deroghe ivi previste.

Si prevede la mitigazione mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo.

Per le aree di nuova edificazione all'interno dei contesti figurativi, sono obbligatorie per le destinazioni residenziali caratteristiche tipologiche degli edifici (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti ed in ogni caso compatibili con il mantenimento dei coni visuali individuati nel contesto figurativo e con l'utilizzo di opere di mitigazione o schermatura.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare quelli che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati legittimati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;

### **Coni visuali**

Sono individuati nella cartografia di piano i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.).

Per i coni visuali individuati dal PI sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- È vietata la realizzazione di infrastrutture a servizio dell'infrastruttura stradale (distributori di carburante).
- Fermo restando quanto disposto ai punti precedenti, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

Il cono visuale non pregiudica la potenzialità edificatoria di eventuali fabbricati esistenti al suo interno; per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia, nuova costruzione o ampliamento 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.

E' consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non sia compromessa l'integrità della percezione degli aspetti del paesaggio, ormai consolidata nello spazio e nel tempo.

Eventuali nuove edificazioni, ove previste dal PAT, saranno consentibili unicamente se opportunamente schermate per non alterare la percezione della visuale verso il contesto di pregio.

#### **Antichi Mulini – Mulino sul Tesinella**

Il PAT individua nel territorio i mulini di antica origine ed ancora esistenti quali manufatti o segni di interesse storico che testimoniano le tradizioni del luogo, in particolare del territorio agricolo. Tale manufatto è indicato dal PTRC all'allegato A quale manufatto rappresentativo della produzione architettonica del Novecento.

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

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

#### **Territori ad elevata utilizzazione agricola**

*Rif. Legislativo:* Tav. 5.1.B e Titolo III Norme PTCP, L.r. 11/2004 e s.m.i.

Il PI recepisce ed aggiorna quanto previsto nella Tav. 2 del PAT in coerenza con la Tav. 2 e con l'art.26 delle Norme del PTCP (Tav. 5.1.B e la norma al Titolo III delle relative Norme) (AA T1 Tavola "ambiti aziende agricole per dimensione) ovvero gli ambiti di cui all'Art. 42 - Territori ad elevata utilizzazione agricola del PAT sulla base della ricognizione, in scala adeguata, delle aziende agricole esistenti aggiornando su base catastale la perimetrazione finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo con prevalenza di colture di pregio.

In tale ambito:

- gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali;
- eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di miglioramento della viabilità esistente e di nuova previsione o in generale interventi di

trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da non penalizzare la vocazione agricolo-produttivo dell'area e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, sempre e comunque nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle presenti norme;

- gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti ma devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali. Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico e agricolo produttivo dell'ambiente;

#### **ART. 50 RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA E MONITORAGGIO AL PI**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.I., recepisce le indicazioni di cui all'art. 12 delle N.T. del P.A.T., e determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, mediante il Piano di monitoraggio. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
- ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
- la relazione, che dovrà essere realizzata con la analoga metodologia del Rapporto Ambientale evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;

- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

Pertanto, al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S. del P.A.T., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

INDICATORI				
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo triennale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Indice di recupero dei centri storici	n°	Rilievo triennale	Comune
	Valorizzazione patrimonio paesaggistico e culturale	n°	Rilievo triennale	Comune

In coerenza con quanto previsto dall'Art. 3 comma 21 delle Norme del P.A.T., il PI ha ridefinito il numero e la tipologia degli indicatori prima individuati per il monitoraggio, per tenere conto delle nuove esigenze emerse.

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

### **ART. 51 VALIDITÀ DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E DELLE CONCESSIONI EDILIZIE APPROVATE IN DATA ANTERIORE ALLE PRESENTI NTO.**

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei titoli abilitativi in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal permesso di costruire stesso. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo e la concessione decadono per la parte non realizzata.

I Piani Urbanistici Attuativi già vigenti e individuati nelle Tav. di P.I. e le convenzioni di urbanizzazione in vigore dalla data di adozione delle presenti NTO conservano piena validità.

Nei confronti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti si applicano i parametri edilizi ed urbanistici propri di quegli strumenti fino alla completa attuazione degli stessi.

E' altresì ammesso, previa variante allo strumento attuativo vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal P.I.; in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico di iniziativa pubblica o privata, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

### **ART. 52 NORME DI SALVAGUARDIA**

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

### **ART. 53 REVOCA DEL PRG VIGENTE**

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

### **ART. 54 MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE**

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

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