



**COMUNE DI PAESE**  
**Provincia di Treviso**

**P.R.C.**

**Elaborato**

**B**

# **PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **TERZA VARIANTE**

### **Norme Tecniche Operative**



Il Sindaco

Dott. Francesco Pietrobon

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale:

dott. Nicola D'Alessi

Il Segretario Comunale

dott.ssa Antonella Colletto

Gruppo di Lavoro:

ing. Riccardo Vianello (coordinatore)

arch. Luca Lorenzon

arch. Martina Crosato

dott. Luca Gasparini

**dicembre 2012**



**INDICE**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
<b>CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO.....</b>	<b>1</b>
<i>Articolo 1 – applicazione del Piano Regolatore Comunale.....</i>	<i>1</i>
<i>Articolo 2 – contenuti e finalita' delle Norme Tecniche Operative del PI.....</i>	<i>1</i>
<i>Articolo 3 – edificabilita' .....</i>	<i>2</i>
<i>Articolo 4 – elaborati del pi.....</i>	<i>2</i>
<i>Articolo 5 – eventuali indicazioni divergenti.....</i>	<i>3</i>
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - MODALITA' DI CONTROLLO.....</b>	<b>4</b>
<i>Articolo 6 – parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 7 – definizioni varie .....</i>	<i>9</i>
<i>Articolo 8 – applicazione degli indici di fabbricabilita' ed utilizzazione.....</i>	<i>11</i>
<i>Articolo 9 – vincoli sulla superficie fondiaria e territoriale .....</i>	<i>11</i>
<i>Articolo 10 – utilizzazione degli indici fondiari.....</i>	<i>12</i>
<i>Articolo 11 – definizione delle categorie di intervento di tipo edilizio, paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali.....</i>	<i>12</i>
<i>Articolo 12 – trascrizione in mappa, registro fondiario e planimetrie .....</i>	<i>15</i>
<i>Articolo 13 – registro fondiario e planimetrie .....</i>	<i>15</i>
<b>CAPO III - NORME GENERALI SULLE DISTANZE .....</b>	<b>16</b>
<i>Articolo 14 – distanze tra i fabbricati.....</i>	<i>16</i>
<i>Articolo 15 – distanze dai confini di proprieta' e di zona.....</i>	<i>16</i>
<i>Articolo 16 – distanze dalle infrastrutture per il movimento .....</i>	<i>17</i>
<i>Articolo 17 – distanze dalla rete irrigua.....</i>	<i>17</i>
<i>Articolo 18 – distanze minime dalle cave.....</i>	<i>18</i>
<i>Articolo 19 – distanze minime dai cimiteri .....</i>	<i>18</i>
<i>Articolo 20 – distanze dei fabbricati e degli impianti da particolari manufatti.....</i>	<i>18</i>
<i>Articolo 21 – impianti tecnologici (torri, serbatoi, silos, filtri, ecc.) e militari – edifici esistenti posti a distanze inferiori.....</i>	<i>19</i>
<b>CAPO IV – USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>20</b>
<i>Articolo 22 – destinazioni urbanistiche ed edilizie .....</i>	<i>20</i>
<i>Articolo 23 – dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto (IED).....</i>	<i>22</i>
<i>Articolo 24 – dotazioni di spazi pubblici nelle zone soggette a piano urbanistico attuativo (PUA).....</i>	<i>23</i>
<i>Articolo 25 – modalita' per il conseguimento delle dotazioni di spazi pubblici .....</i>	<i>25</i>
<i>Articolo 26 – parcheggi privati (o stanziali).....</i>	<i>26</i>
<i>Articolo 27 – soddisfacimento del fabbisogno di parcheggio stanziale e di relazione .....</i>	<i>26</i>
<i>Articolo 28 – modi di attuazione.....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 29 – intervento edilizio diretto (IED).....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 30 – piano urbanistico attuativo (PUA).....</i>	<i>27</i>
<i>Articolo 31 – accordi tra soggetti pubblici e privati – accordo di programma.....</i>	<i>28</i>
<i>Articolo 32 – attuazione delle previsioni relative alla viabilita' - percorsi pedonali - piste ciclabili - piazze pedonali.....</i>	<i>30</i>
<i>Articolo 33 – opere di urbanizzazione .....</i>	<i>30</i>

---

<i>Articolo 34 – scomputo contributo di costruzione .....</i>	<i>31</i>
<b>CAPO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>32</b>
<i>Articolo 35 – perequazione urbanistica.....</i>	<i>32</i>
<i>Articolo 36 – modalita’ di intervento negli ambiti di perequazione urbanistica .....</i>	<i>33</i>
<i>Articolo 37 – credito edilizio .....</i>	<i>33</i>
<i>Articolo 38 – modalita’ di applicazione del credito edilizio.....</i>	<i>34</i>
<i>Articolo 39 – compensazione urbanistica .....</i>	<i>35</i>
<b>TITOLO II – NORME SPECIFICHE.....</b>	<b>37</b>
<b>CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO.....</b>	<b>37</b>
<i>Articolo 40 - vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 .....</i>	<i>37</i>
<i>Articolo 41 – vincolo sismico.....</i>	<i>38</i>
<i>Articolo 42 - fasce di rispetto cimiteriale.....</i>	<i>39</i>
<i>Articolo 43 – fasce di rispetto stradale .....</i>	<i>39</i>
<i>Articolo 44 – fasce di rispetto ferroviario.....</i>	<i>40</i>
<i>Articolo 45 – fasce di rispetto aeroportuale e militare .....</i>	<i>41</i>
<i>Articolo 46 – fasce di rispetto elettrodotti, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, metanodotti .....</i>	<i>41</i>
<i>Articolo 47 - fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi ed aziendali .....</i>	<i>42</i>
<i>Articolo 48 - zone di rispetto dai depuratori.....</i>	<i>43</i>
<i>Articolo 49 - fasce di rispetto dai pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo .....</i>	<i>43</i>
<b>CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI.....</b>	<b>44</b>
<i>Articolo 50 – ville venete .....</i>	<i>44</i>
<i>Articolo 51 – manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale.....</i>	<i>44</i>
<i>Articolo 52 – interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione .....</i>	<i>45</i>
<b>CAPO III– TUTELE RISORSE AMBIENTALI.....</b>	<b>49</b>
<i>Articolo 53 – tutela di elementi significativi sparsi e della rete ecologica .....</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 54 – tutela delle risorse idriche .....</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 55 - con visuali.....</i>	<i>50</i>
<b>CAPO IV – PREVENZIONE DEL RISCHIO .....</b>	<b>51</b>
<i>Articolo 56 – rischio e mitigazione idraulica.....</i>	<i>51</i>
<i>Articolo 57 – compatibilita’ geologica .....</i>	<i>51</i>
<b>CAPO V – DIFESA DAGLI INQUINAMENTI .....</b>	<b>53</b>
<i>Articolo 58 - tutela dal gas radon.....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 59 – infrastrutture generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico.....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 60 – tutela dall’inquinamento luminoso.....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 61 – cave e discariche.....</i>	<i>53</i>
<b>TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>55</b>
<i>Articolo 62 – articolazione del sistema insediativo .....</i>	<i>55</i>
<b>CAPO II – ZONE STORICHE.....</b>	<b>56</b>
<i>Articolo 63 – zone storiche – norme generali .....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo 64 – tessuti storici (ts).....</i>	<i>58</i>

---

Articolo 65 – edifici e complessi speciali.....	60
Articolo 66 – piazze, strade, spazi pubblici, corti comuni .....	61
Articolo 67 – pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici.....	61
Articolo 68 – ambiti storici da valorizzare (asv) .....	62
<b>CAPO III – ZONE CONSOLIDATE.....</b>	<b>64</b>
Articolo 69 – zone consolidate - norme generali .....	64
Articolo 70 – tessuti consolidati recenti di tipo estensivo (tcr).....	65
Articolo 71 – tessuti consolidati pianificati (tcp).....	66
Articolo 72 – tessuti in corso di formazione (tcf).....	67
Articolo 73 – tessuti produttivi polifunzionali (tpp).....	68
Articolo 74 – tessuti produttivi consolidati (tpc).....	70
Articolo 75 – tessuti turistico-ricettivi (ttr).....	72
<b>CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE .....</b>	<b>73</b>
Articolo 76 – zone di riqualificazione - norme generali .....	73
Articolo 77 – tessuti da riqualificare (trq).....	74
Articolo 78 – tessuti di riordino urbanistico ed edilizio (tru) .....	76
<b>CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>79</b>
Articolo 79 – zone di trasformazione - norme generali .....	79
Articolo 80 – ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (atu).....	81
Articolo 81 – ambiti di trasformazione residenziale (atr).....	82
Articolo 82 – ambiti di trasformazione produttiva (atp).....	82
Articolo 83 – ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (arv) .....	83
Articolo 84 – ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (atn).....	84
Articolo 85 – ambiti con strumenti approvati (asa).....	85
Articolo 86 – rapporto con la classificazione del dm 1444/1968 e dell'ex l.r. 61/1985 .....	86
<b>TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE.....</b>	<b>87</b>
<b>CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE.....</b>	<b>87</b>
Articolo 87 – articolazione del sistema ambientale .....	87
Articolo 88 – interventi edilizi negli spazi agricoli - norme generali .....	87
Articolo 89 – caratteristiche costruttive, sistemazioni ambientali e fondiari.....	89
Articolo 90 – terreni agricoli di interesse ambientale e paesaggistico di tipo tea.....	91
Articolo 91 – terreni agricoli a forte frammentazione residenziale di tipo teb.....	92
Articolo 92 – terreni agricoli speciali di tipo tec (ex cave a fondo asciutto e umido) .....	93
Articolo 93 – tessuti extraurbani di edificazione diffusa (ted1 e ted2) .....	94
Articolo 94 – edifici non piu' funzionali all'azienda agricola.....	95
Articolo 95 – allevamenti zootecnici intensivi .....	96
Articolo 96 – edifici speciali a servizio dell'agricoltura.....	96
Articolo 97 – rete ecologica.....	97
<b>TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>100</b>
<b>CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>100</b>
Articolo 98 – articolazione del sistema dei servizi e delle infrastrutture.....	100
<b>CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>101</b>

---

<i>Articolo 99 – aree per servizi pubblici o di uso pubblico .....</i>	<i>101</i>
<i>Articolo 100 – aree per l’istruzione (fa) .....</i>	<i>102</i>
<i>Articolo 101 – aree per attrezzature di interesse comune (fb).....</i>	<i>102</i>
<i>Articolo 102 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (fc) .....</i>	<i>102</i>
<i>Articolo 103 – aree per parcheggi (fd) .....</i>	<i>103</i>
<b>CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’ .....</b>	<b>104</b>
<i>Articolo 104 – viabilita’ .....</i>	<i>104</i>
<i>Articolo 105 – percorsi pedonali e piste ciclabili .....</i>	<i>105</i>
<i>Articolo 106 – immissioni .....</i>	<i>105</i>
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE .....</b>	<b>107</b>
<i>Articolo 107 – reti tecnologiche.....</i>	<i>107</i>
<b>TITOLO VI – NORME SPECIALI.....</b>	<b>108</b>
<b>CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>108</b>
<i>Articolo 108 – insediamenti con attivita’ produttive da confermare, bloccare e da destinare alla riconversione .....</i>	<i>108</i>
<i>Articolo 109 – sportello unico per le attivita’ produttive .....</i>	<i>109</i>
<b>CAPO II - QUALITA’ DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>110</b>
<i>Articolo 110 – aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualita’ urbana e territoriale.....</i>	<i>110</i>
<i>Articolo 111 – ambiti soggetti ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’articolo 6 l.r. 11/2004....</i>	<i>110</i>
<i>Articolo 112 - incentivi per la qualita’ degli interventi .....</i>	<i>113</i>
<i>Articolo 113 – prontuario per la qualita’ architettonica e la mitigazione ambientale .....</i>	<i>114</i>
<i>Articolo 114 – verifica di sostenibilita’ del pi.....</i>	<i>115</i>
<i>Articolo 115 – monitoraggio.....</i>	<i>116</i>
<b>TITOLO VII – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>120</b>
<i>Articolo 116 – entrata in vigore del pi.....</i>	<i>120</i>
<i>Articolo 117 – deroghe .....</i>	<i>120</i>
<i>Articolo 118 – norme specifiche per il pi.....</i>	<i>121</i>
<i>Articolo 119 – norme transitorie.....</i>	<i>121</i>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO**

#### **ARTICOLO 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

---

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 22 gennaio 2009 e ratificato con DGR n. 288 del 10 febbraio 2009.
3. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

#### **ARTICOLO 2 – CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI**

---

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. n. 11/2004;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. n. 11/2004;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.
2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 4, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Comunale.

3. Sempre con riferimento all'articolo 4, gli elaborati del PI dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica che per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.

### **ARTICOLO 3 – EDIFICABILITA'**

---

1. Si intende per area edificabile quella dotata di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria ove prevista, necessarie al tipo di insediamento ammesso.

2. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile, secondo le previsioni del PI, non conferisce il titolo di edificabilità al suolo che manchi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ove previste.

### **ARTICOLO 4 – ELABORATI DEL PI**

---

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Tavola 1	intero territorio comunale - scala 1:5.000
Tavola 2a	zone significative - Postioma - scala 1:2.000
Tavola 2b	zone significative - Porcellengo - scala 1:2.000
Tavola 2c	zone significative - Padernello - scala 1:2.000
Tavola 2d1	zone significative – Paese ovest - scala 1:2.000
Tavola 2d2	zone significative - Paese est- scala 1:2.000
Tavola 2e	zone significative - Castagnole - scala 1:2.000
Tavola 2f	zone significative - Zone produttive Nord - scala 1:2.000
Tavola 2g	zone significative - Zone produttive Sud - scala 1:2.000
Tavola 3.A1	zone storiche - Postioma - scala 1:1.000
Tavola 3.A2	zone storiche - Porcellengo - scala 1:1.000
Tavola 3.A3	zone storiche - San Luca - scala 1:1.000
Tavola 3.A4	zone storiche - Villa di Villa - scala 1:1.000
Tavola 3.A5	zone storiche - Sovernigo - scala 1:1.000
Tavola 3.A6	zone storiche - Paese - scala 1:1.000
Tavola 3.A7	zone storiche - Castagnole - scala 1:1.000
Tavola 4.1	SID 1 – Porcellengo - Via Baldrocco
Tavola 4.2	SID 2 – Porcellengo - P.zza Matteotti
Tavola 4.3	SID 3 – Paese – Via Mazzolari
Tavola 4.4	SID 4 – Sovernigo – Via Montello
Tavola 4.5	SID 5- Villa di Villa - Municipio
Tavola 4.7	SID 7 - Villa di Villa – Via delle Levade

- Tavola 5 - Verifica del dimensionamento e degli standard
- Tavola 6 – intero territorio comunale: Usi civici – scala 1:10.000
- A - Relazione programmatica
- B - Norme Tecniche Operative
  - B.1 – Repertorio Schede Normative
  - B.2 – Norme Idrauliche
- C - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- D - Registro dei crediti edilizi (da attivarsi)
- Banca dati alfanumerica e vettoriale
- Schede di individuazione e classificazione degli annessi rustici non più funzionali.

## **ARTICOLO 5 – EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI**

---

1. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, si fa riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati di scala maggiore:

- Schede di Intervento Diretto – scala 1:500;
- tavole 3 - PI zone storiche - scala 1:1.000;
- tavole 2 - PI zone significative - scala 1:2.000;
- tavole 1 - PI intero territorio comunale - scala 1:5.000.

2. Nel caso di indicazioni contrastanti tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche Operative con la banca dati alfanumerica e vettoriale, prevalgono i primi rispetto alla banca dati.

3. In attuazione del PI eventuali errori ed imprecisioni grafiche relativamente ai dati relativi alla quantificazione di superfici, volumi e dell'indicazione delle proprietà rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

4. I dati derivanti da rilievi topografici dei terreni, nonché dalla definizione esecutiva di opere, superfici, volumi, prevalgono su perimetri e/o superfici derivanti da planimetrie catastali e/o del PI.

5. Nelle tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona, prevalgono sulle stesse purché non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità esecutiva.

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - MODALITA' DI CONTROLLO

### ARTICOLO 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

---

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso a parametri e indici di seguito definiti:

**St = Superficie territoriale**

Misura: ettari (ha).

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (It), si intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree di rispetto.

**Sf = Superficie fondiaria**

Misura: metri quadrati (mq).

Per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie reale del lotto, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade esistenti e previste, pubbliche o destinate al pubblico transito.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, anche per la parte eventualmente ricadente in fascia di rispetto, a cui applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

La superficie fondiaria pertinente ad un volume edilizio deve comprendere la superficie coperta dello stesso, formando una figura geometrica chiusa, con la sola eccezione degli interventi attinenti i fondi delle aziende agricole.

**Sm = Superficie minima di intervento**

Misura: metro quadrato (mq) o ettaro (ha).

Area minima richiesta per ogni intervento.

**It = Indice di fabbricabilità territoriale**

Misura: rapporto tra superficie utile netta ed ettari (mq/ha).

Definisce la superficie utile netta massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Nel caso degli Ambiti di tipo ATN l'indice di fabbricabilità territoriale definisce il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St); si misura in metri cubi per ettaro (mc/ha).

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

Misura: rapporto tra superficie utile netta e metri quadrati (mq/mq).

Definisce la superficie utile netta massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**Q = Rapporto massimo percentuale di copertura territoriale**

Misura: rapporto tra metri quadrati (mq/mq).

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale.

**q = Rapporto massimo percentuale di copertura fondiaria o indice di copertura**

Misura: rapporto tra metri quadrati (mq/mq).

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**SAU = Superficie agricola utile trasformabile**

Misura: metro quadrato (mq).

E' la superficie massima di terreno agricolo trasformabile negli interventi edificatori in destinazioni e utilizzi diversi da quelli agricoli (costruzioni, viabilità pedonale e carraia, giardini, ecc.).

### **Sc = Superficie coperta**

Misura: metro quadrato (mq).

E' la proiezione sul piano orizzontale del solido emergente dal terreno; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti e le logge senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml 1,40, gli sporti di copertura, fino ad un massimo di ml 1,20, le scale aperte, larghe fino a ml 1,20, le scale di sicurezza su edifici pubblici o di uso pubblico ed i locali interrati.

### **Sp = Superficie utile netta**

Misura: metro quadrato (mq).

E' la superficie interna di un edificio ed è data dalla somma della superficie di tutti i piani, misurata al netto di murature pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e di finestre e dalle superfici occupate dagli impianti ed attrezzature fisse incorporate stabilmente nella costruzione.

Dal computo sono esclusi:

- i locali interrati;
- i posti auto-garage nei limiti massimi di 18 mq per ciascuna unità immobiliare se realizzati completamente fuori terra e sulla base di un progetto edilizio complessivo ordinatamente inserito nell'area di intervento;
- le logge per le parti rientranti non più di ml 1,40;
- i vani scala;
- i portici in zona agricola per una porzione non superiore al 30% della superficie coperta, al fine di permettere il mantenimento delle tipologie rurali tradizionali e solo se compresi all'interno della sagoma dell'edificio o in prolungamento della falda di copertura;
- i sottotetti o mansarde per le parti in cui la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 1,80 (per coperture realizzate in legno con travatura a vista, la misura deve essere effettuata dall'intradosso delle travi costituenti le falde di copertura);
- i ripostigli fino ad un massimo di mq 4,50, limitatamente ad alloggi negli edifici plurifamiliari;
- i locali accessori nelle unità immobiliari dotate di giardino ad uso esclusivo non inferiore a mq 35, da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegati e accessibili da solo da quest'ultimo, per una superficie non superiore a mq 4 per ciascuna unità.

La detrazione nel calcolo della superficie dei garage fuori terra è possibile solo qualora nell'immobile non siano previste rampe di accesso a piani interrati o seminterrati. La detrazione della superficie dei garage fuori terra comporta la costituzione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a favore delle relative unità immobiliari ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/1989.

Gli sporti oltre a ml 1,20 sono computabili come superficie utile netta (Sp).

Non concorrono a formare superficie utile netta (Sp) le pensiline e le tettoie disciplinate dall'articolo 5 comma 1 della L.R. n. 14/2009, nonché i pergolati come disciplinati all'articolo 7, lett. q) delle presenti NTO.

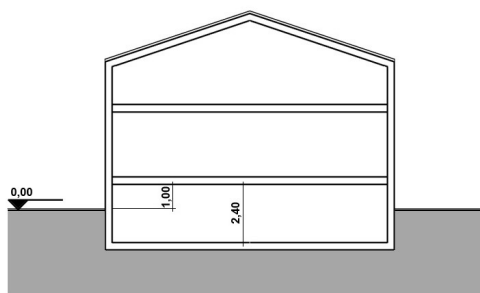
Per i locali seminterrati la superficie utile netta computabile è pari a quella ottenibile dalla Sp degli spazi seminterrati moltiplicata dal rapporto ottenibile tra l'altezza fuori terra dei locali e la loro altezza interna secondo la seguente formula:  $Sp \times Hft/Hloc$  (ad esempio = mq 100 x 1,00/2,40 ml = 41,7 mq)

in cui:

Sp = Superficie utile netta dei locali seminterrati (in mq)

Hft = altezza della parte dei locali oltre la quota 0,00 (in ml)

Hloc = altezza netta dei locali seminterrati (in ml).



**S/v = Superficie di vendita**

Misura: metro quadrato (mq).

Nel caso delle attività commerciali, di cui alla L.R. n. 15/2004 e alla normativa vigente in materia, la superficie utile è assimilata alla superficie di vendita (sono escluse le superfici pertinenziali quali ad esempio, servizi igienici, depositi, magazzini, ecc.), per la quale è rilasciata l'autorizzazione amministrativa ai sensi del Piano Comunale di Sviluppo e di Adeguamento della Rete di Vendita.

**Su/a = Superficie utile abitabile**

Misura: metro quadrato (mq).

Ai sensi del D.M. 10 maggio 1977 del Ministero per i Lavori Pubblici, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge, portici e balconi.

**S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge 29/09/1964, n. 847 e degli atti di indirizzo di cui all'articolo 50 lett. h) della L.R. n. 11/2004, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
  - gli spazi di sosta e parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas;
  - l'illuminazione pubblica;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - autorimesse (garages);
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
- Sono altresì opere di urbanizzazione primaria, ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale all'insediamento edilizio, di miglioramento della qualità degli spazi urbani e del loro adeguamento alle innovazioni tecnologiche quali:
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
  - raccordi e svincoli stradali;
  - barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);
  - formazione di nuclei di vegetazione arborea arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - piazzole di sosta per autobus;
  - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

### **S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge 29/09/1964, n. 847, dell'articolo 44 della Legge 22/10/1971, n. 865 e degli atti di indirizzo di cui all'articolo 50 lett. h) della L.R. n. 11/2004, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Sono altresì opere di urbanizzazione secondaria ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

### **p = pendenza della copertura**

Misura: percentuale (%).

E' la percentuale di inclinazione delle falde della copertura del fabbricato e deve essere compresa tra il 30% ed il 40%.

### **H = Altezza del fabbricato**

Misura: metro lineare (ml).

E' la differenza tra la quota media del piano di campagna della superficie fondiaria del lotto e la quota misurata all'intersezione dell'intradosso della copertura con il filo esterno del muro perimetrale. Per coperture realizzate in legno con travatura a vista, l'intradosso è quello delle travi costituenti le falde di copertura.

La maggiore altezza dovuta dall'innalzamento del piano di soglia per il rispetto delle norme di tutela idraulica, non va computata nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

### **Np = Numero dei piani**

Definisce il numero massimo dei piani dell'edificio agibili compresi i sottotetti con caratteristiche tecnico-funzionali per essere considerati tali. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli completamente interrati, quelli seminterrati il cui intradosso non emerga più di ml 1,00 rispetto alla quota media del piano di campagna e dei soppalchi. Per gli edifici residenziali e direzionali l'altezza massima di un piano non dovrà essere superiore a ml 4,00, fatta salva la possibilità di realizzare soppalchi come previsto dal Regolamento Edilizio.

### **Ds = Distanza dalle strade**

Misura: metri lineari (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale.

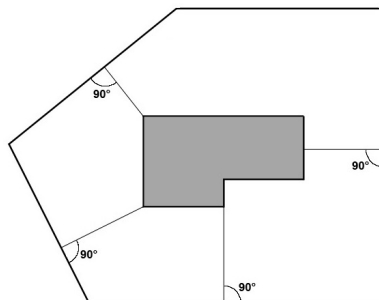
Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del nuovo Codice della Strada, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scoline, fossi, ecc.).

Eventuali aree (o fasce) di espropriazione risultanti da progetti approvati si considerano entro il ciglio stradale.

### **Dc = Distanza minima dai confini**

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. I confini di zona urbanistica sono assimilati ai confini di proprietà.



### **Df = Distanza minima tra i fabbricati**

Misura: metro lineare (ml).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, nelle varie zone di cui al D.M. del 2/4/1968, n. 1444 e articolo 14 delle presenti NTO.

### **SID = Scheda Intervento Diretto**

Queste schede sono finalizzate a definire e disciplinare, in alcuni ambiti specifici gli interventi di:

- conservazione degli immobili attraverso gli interventi definiti all'articolo 3 del D.P. R n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 10 della L.R. n. 14/2009;
- completamento, riguardanti gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su parti del territorio già parzialmente edificate da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, ai distacchi, alle tipologie, alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Le schede definiscono tra l'altro gli obiettivi della progettazione, l'edificazione realizzabile, gli standard, la viabilità, le prescrizioni puntuali relative agli interventi, gli ambiti assoggettati a Unità Minima di Intervento.

Gli interventi definiti con le schede sono attuabili, tramite IED con i titoli abilitativi previsti all'articolo 63 delle presenti NTO.

### **UMI = Unità Minima di Intervento**

E' l'area minima richiesta per interventi edilizi e/o urbanistici unitari finalizzati alla trasformazione di edifici ed aree, anche attraverso la formazione di un Comparto edilizio o edificatorio, ai sensi della L. n. 1150/1942 e dell'articolo 21 della L.R. n. 11/2004, comprendente parti di un P.P. o di un P.R. o di un Piano Urbanistico Attuativo d'ufficio, oppure interessanti interventi singoli in attuazione diretta del PI.

Si attua attraverso intervento edilizio diretto; nel caso di costituzione del Consorzio tra più proprietari, all'approvazione della UMI, comunque preceduta da apposita convenzione tra i privati coinvolti, possono essere rilasciate permessi di costruire per l'esecuzione in stralci degli interventi.

Vanno realizzati e ceduti, oppure vincolati all'uso pubblico, le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici indicati nelle tavole di PI; tali opere devono essere realizzate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici previsti nell'ambito, comunque entro il periodo di validità fissato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In questo caso l'edificazione all'interno dell'UMI è subordinata alla stipula di Convenzione con il Comune per la cessione gratuita od il vincolo d'uso delle opere di urbanizzazione e degli standard di cui al comma precedente; il concessionario ha titolo allo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria.

All'interno delle UMI possono essere proposte parziali modifiche a sagome limite, opere di urbanizzazione e standard, purché le stesse non comportino aumenti delle possibilità edificatorie o diminuzioni delle superfici a standard, rispetto a quanto indicato negli elaborati di PI.

### **V = Volume**

Misura: metro cubo (mc).

Va riferito agli interventi in essere alla data di adozione della 1° variante al PI, a quelli previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. per le zone agricole e in ogni caso a quelli per i quali il PI e la legislazione vigente demandano a tale modalità di calcolo. E' la somma dei prodotti della superficie utile netta (Sp) per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna ad eccezione:

- delle logge per le parti rientranti non più di ml 1,40;
- dei portici in zona agricola per una porzione non superiore al 30% della superficie coperta, al fine di permettere il mantenimento delle tipologie rurali tradizionali e solo se compresi all'interno della sagoma dell'edificio o in prolungamento della falda di copertura;
- dei volumi tecnici come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 31/01/1973 n. 2474;
- dei vani scala;
- dei sottotetti o mansarde per le parti aventi un'altezza inferiore a ml 1,80;
- dei rispostigli fino ad un massimo di 4,50 mq, limitatamente ad alloggi negli edifici plurifamiliari;
- dei posti auto-garage nei limiti massimi di 18 mq per ciascuna unità immobiliare, con altezza massima di ml 2,40 se realizzati completamente fuori terra e sulla base di un progetto edilizio complessivo ordinatamente inserito nell'area di intervento;
- dei pergolati di cui al successivo articolo 7, nei limiti massimi di mq 30 di superficie utile netta e altezza non superiore a ml 2,40.

Qualora la copertura sia realizzata in legno con travatura a vista, la misura deve essere effettuata dall'intradosso delle travi costituenti le falde di copertura.

La detrazione nel calcolo del volume dei garage fuori terra è possibile solo qualora nell'immobile non siano previste rampe di accesso a piani interrati o seminterrati. La detrazione volumetrica comporta la costituzione di vincolo pertinenziale a favore delle relative unità immobiliari ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/1989.

### **Vt = Volumi Tecnici**

Si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili, come, ad esempio, gli elementi accessori. Sono pertanto da considerare volumi tecnici i vespai, le canalizzazioni, le torri scale, ascensori, camini, abbaini, ecc.

Non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi comunque utilizzabili, le mansarde utilizzate come locali agibili, i locali sottotetto utilizzati come accessori all'abitazione.

### **Qmpc = Quota media piano campagna**

E' la media delle quote altimetriche misurate all'interno della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento.

## **ARTICOLO 7 – DEFINIZIONI VARIE**

---

- a) **Locali accessori:** sono i locali di cui al secondo comma dell'articolo 2 del D.M. 10/5/1977 (G.U. n. 146 del 31/5/1977) e precisamente:
- a. cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
  - b. autorimesse singole o collettive per le parti eccedenti la quantità di cui al successivo articolo 25;
  - c. androni di ingresso e porticati liberi;
  - d. logge e balconi.
- b) **Locali interrati:** sono i locali il cui intradosso sia ad una quota inferiore a ml 0,20 rispetto alla quota media del piano di campagna.

- c) **Portico:** è la parte di edificio al piano terra, aperto o parzialmente chiuso, con copertura sorretta da murature, colonne o pilastri, la cui funzione può essere decorativa, di riparo o di passaggio.
- d) **Loggia:** è un balcone aperto, parzialmente o totalmente incassato sulla fronte del fabbricato, ubicato ai piani superiori.
- e) **Edificio isolato:** un edificio anche plurialloggiato è del tipo isolato quando tutti gli elementi di cui è costituito hanno una distanza dai confini maggiore di zero.
- f) **Edificio in linea:** un edificio è del tipo in linea quando uno o più elementi di cui è costituito hanno distanza nulla dal confine del lotto, e sono uniti e aderenti con altri elementi di un edificio che insiste sul lotto adiacente.
- g) **Edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico:** sono quelli realizzati da enti istituzionalmente competenti (enti locali, enti pubblici, enti morali, ecc.) e destinati a finalità di carattere pubblico.
- h) **Parcheggio stanziale:** quello ricadente in area di pertinenza ovvero in prossimità di un immobile e destinato alla sosta dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti.
- i) **Parcheggio di relazione:** quello ricadente in area di pertinenza ovvero in prossimità di un immobile e destinato alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori o ai fruitori dei servizi. La realizzazione di pensiline/tettoie a copertura del parcheggio di relazione può essere consentita a condizione che sia realizzata con copertura in pannelli fotovoltaici, previo nulla osta della Polizia Locale, a seguito del rilascio di apposito titolo abilitativo.
- j) **Parcheggio di interscambio:** quello finalizzato a ridurre l'afflusso dei veicoli privati nella città e ubicato in corrispondenza di sistemi di trasporto collettivo, urbano e extraurbano.
- k) **Posto macchina:** la superficie, non inferiore a mq. 12,50, destinata alla sosta di una autovettura.
- l) **Parcheggio effettivo:** ai soli fini della LR n. 15/2004, è 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; il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.
- m) **Area libera:** ai soli fini della L.R. n. 15/2004, è la superficie scoperta del lotto ivi compresa, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
- n) **Sagoma limite:** limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o ampliamenti di fabbricati esistenti. Le sagome limite graficizzate nella cartografia di PI sono prescrittive; possono essere proposte soluzioni che prevedano contenute modifiche e/o traslazioni delle sagome, qualora costituiscano soluzione igienicamente ed architettonicamente più razionale. In questo caso dovranno essere rispettati gli obiettivi del PI e non compromessa l'attuazione degli interventi di altre proprietà. Le variazioni delle sagome limite non potranno, in ogni caso, prevedere aumenti delle possibilità edificatorie assentite dal PI.
- o) **Piazza pedonale:** indicazione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale; essi dovranno essere opportunamente pavimentati, alberati ed attrezzati con riferimento ai caratteri e specificità dell'edificazione e del contesto ambientale circostanti. Nelle piazze pedonali è ammessa laddove indicato nel PI, l'individuazione di parcheggi in rapporto in funzione dell'accessibilità ed alla valorizzazione e qualificazione funzionale dell'edificato. L'Amministrazione Comunale in sede di Convenzione può prescrivere l'uso pubblico parziale o totale di questi spazi laddove funzionale ai collegamenti urbani, alla formazione di spazi di aggregazione e scambio sociale, nonché a specifiche destinazioni di interesse generale.
- p) **Corte comune:** indicazione relativa a spazi solitamente di origine agricola, delimitati da edifici o recinzioni, che possono presentare accessi comuni e in alcuni casi uso indiviso. Tali spazi dovranno essere opportunamente pavimentati, alberati ed attrezzati con riferimento ai caratteri e specificità dell'edificazione e del contesto ambientale circostanti;

l'individuazione di parcheggi è sempre consentita, purché nell'ambito di progettazioni tese alla riqualificazione ed al miglioramento del decoro urbano.

- q) **Pergolato:** struttura con copertura composta da pilastri in legno o muratura con travi di legno o ferro aventi andamento piano, con superficie utile netta (Sp) massima di mq 30 e altezza non superiore a ml 2,40. La distanza minima dai confini (Dc) dei pergolati non può essere inferiore a ml 5,00; distanze minori sono consentite solo tramite accordi tra confinanti registrati e trascritti. La realizzazione di pergolati è soggetta a vincolo di destinazione d'uso.
- r) **Gazebo:** manufatto di arredo giardino coperto solitamente realizzato in legno o ferro, per una superficie massima di mq 6,00. La distanza minima dai confini (Dc) dei gazebi non può essere inferiore a ml 5,00; distanze minori sono consentite solo tramite accordi tra confinanti registrati e trascritti.
- s) **Edificio in conflitto:** manufatto del quale si prevede la demolizione in quanto conflittuale rispetto alla sicurezza della circolazione viaria o con il contesto ambientale; la superficie utile netta (Sp) demolita è sempre recuperabile all'interno del lotto o della zona. Nei casi dove sia evidente l'interesse pubblico all'eliminazione del manufatto può essere applicato lo strumento della compensazione urbanistica di cui all'articolo 39 delle presenti NTO.
- t) **Allineamenti:** prescrizione di adeguamento degli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto. Assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze fissate dal PI per le diverse zone.

---

## ARTICOLO 8 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA' ED UTILIZZAZIONE

---

1. Gli indici di fabbricabilità sono da applicarsi secondo le modalità sotto specificate:

- gli indici (It) sono da correlarsi alla superficie territoriale (St);
- gli indici (If) sono da correlarsi alla superficie fondiaria (Sf).

2. Nel caso di interventi edilizi diretti conseguenti a piani con strumento urbanistico attuativo, la somma dei volumi e delle superfici costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie territoriale, cioè deve essere verificata la seguente relazione:

$$\sum_i Sfi \times Ifi < St \times It$$

in cui:

Sfi = Superficie fondiaria del lotto iesimo;

Ifi = Indice di fabbricabilità fondiaria del lotto iesimo.

---

## ARTICOLO 9 – VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA E TERRITORIALE

---

1. Ogni superficie utile netta esistente o da costruire, determina sul territorio un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, sulla base del rispettivo indice di zona.

2. Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà, comprese quelle eventualmente trasferite a terzi successivamente alla realizzazione degli edifici, della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a saturare il valore degli indici indicati al precedente articolo 6, a partire dalla data di adozione del PRG (6/11/1989).

3. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

5. Ad ogni ritiro di permesso di costruire il Comune riporta su apposita planimetria, ai sensi del seguente articolo 12, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

6. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica, con l'eccezione degli interventi attinenti i fondi delle aziende agricole.

7. Quanto riportato nel presente articolo vale anche per la superficie territoriale (St) nelle zone ove questa sostituisce la superficie fondiaria.

#### **ARTICOLO 10 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI**

---

1. L'area di intervento minimo (Sm) può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio ogni provvedimento abilitativi ad eseguire lavori di carattere urbanistico-edilizio, sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

2. L'utilizzazione totale degli indici fondiari, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altri permessi edilizi sulla superficie medesima.

3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venisse frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile netta (Sp) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di zona.

4. Nella domanda di permesso di costruire dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, che eventuali frazionamenti intervenuti dalla data di adozione del PRG (6/11/1989) a quella dell'istanza, non hanno sottratto area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti. A richiesta dell'Amministrazione comunale, dovranno essere prodotti certificati storici o altri documenti a comprova di quanto sopra.

5. E' ammesso il trasferimento di capacità edificatoria, fino ad un massimo di mq 350 di superficie utile netta (Sp), tra lotti anche non contigui, purché all'interno dello stesso Tessuto, o adiacente allo stesso ed in ogni caso appartenenti alla medesima tipologia di Tessuti; sono escluse dal trasferimento di capacità edificatoria le Zone storiche. L'edificazione nel lotto sul quale viene calato il trasferimento di capacità edificatoria, dovrà rispettare i parametri di zona, nonché ricavare gli standard richiesti; in questo caso non è ammessa la monetizzazione.

6. I trasferimenti di capacità edificatoria saranno oggetto di atto di asservimento rogitato in forma pubblica. Copia dell'atto dovrà essere depositato in Comune e oggetto di trascrizione in mappa ai sensi dell'articolo 12 delle presenti NTO.

#### **ARTICOLO 11 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI TIPO EDILIZIO, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI**

---

1. Ai fini delle presenti NTO gli interventi sugli edifici riguardano le seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RS e RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Nuova costruzione (NC);
- Ristrutturazione urbanistica (RU);
- Demolizione e ricostruzione (DR);
- Demolizione senza ricostruzione (DS);
- Mutamento di destinazione d'uso (MD).

2. Definizioni

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

#### **Manutenzione ordinaria (MO)**

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

#### **Manutenzione straordinaria (MS)**

Interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

#### **Restauro e risanamento conservativo (RS e RC)**

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

#### **Ristrutturazione edilizia (RE)**

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono anche quelli disciplinati all'articolo 10 della L.R. 14/2009.

#### **Nuova costruzione (NC)**

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto successivamente per gli interventi pertinenziali;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 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;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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.

#### **Ristrutturazione urbanistica (RU)**

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.

#### **Demolizione con ricostruzione (DR)**

Interventi nei quali la ricostruzione può avvenire anche con variazioni volumetriche e/o di superfici di uno o più edifici all'interno dello stesso lotto.

**Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Interventi nei quali non è ammessa la ricostruzione degli edifici demoliti.

**Mutamento di destinazione d'uso (MD)**

Interventi nei quali è ammessa la modifica della destinazione d'uso con o senza opere compatibilmente con le destinazioni ammesse nelle diverse zone; qualora la variazione d'uso comporti un maggiore carico urbanistico devono essere reperiti gli standard urbanistici; qualora non risulti possibile il loro reperimento è consentita la monetizzazione a favore del Comune.

3. Gli interventi paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali riguardano le seguenti categorie:

- Restauro paesaggistico ambientale (RPA);
- Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA);
- Rinaturalizzazione dei suoli (RNS);
- Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI);
- Rinaturalizzazione di aree libere (RNA).

4. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

**Restauro paesaggistico ambientale (RPA)**

Insieme di interventi finalizzati alla salvaguardia e miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

**Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA)**

Insieme di interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente, nonché alla costruzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali tramite il potenziamento delle strutture vegetazionali (aree alberate, siepi, filari, ecc.) e realizzazione di aree di ammortizzazione, transizione e mitigazione verso insediamenti residenziali, produttivi ed infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

**Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)**

Insieme di interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale delle aree degradate e oggetto di trasformazione; riguardano la bonifica ed il recupero dei suoli interessati da edifici ed infrastrutture produttivi oggetto di delocalizzazione.

**Rinaturalizzazione dei reticolo idrografico (RNI)**

Insieme di interventi finalizzati ad eliminare le condizioni di degrado di risorgive e corsi d'acqua, mediante opere di riqualficazione delle sponde ed al ripristino delle funzioni ecologiche ad esse collegate. Gli interventi vanno realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio.

**Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)**

Insieme di interventi finalizzati al potenziamento biotico nel territorio comunale mediante la piantumazione di boschi, macchie arboree, siepi e filari, con specie vegetali autoctone.

## **ARTICOLO 12 – TRASCRIZIONE IN MAPPA, REGISTRO FONDIARIO E PLANIMETRIE**

---

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornata sulla base delle costruzioni realizzate.
2. Le mappe suddette hanno valore per il diniego del permesso di costruire qualora vi fossero richieste di nuove costruzioni i cui indici urbanistici siano stati computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

## **ARTICOLO 13 – REGISTRO FONDIARIO E PLANIMETRIE**

---

1. Per gli edifici agricoli ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n. 11/2004, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopra citata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione" accettato dal Comune.
2. Sarà conservata una planimetria del territorio comunale e dei comuni vicini sulla quale risultano individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra.
3. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

## CAPO III - NORME GENERALI SULLE DISTANZE

### ARTICOLO 14 – DISTANZE TRA I FABBRICATI

---

1. In conformità a quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 le distanze minime, misurate in proiezione orizzontale, tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- nelle Zone storiche di PI (ex zto A): si rinvia all'articolo 63 delle presenti NTO e agli elaborati specifici del PI;
- in tutte le altre zone di PI (ex zto B, C, ecc.), salvo particolari disposizioni di zona o contenute nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10,00.

2. Non sono da osservarsi le distanze minime suddette quando entrambe le parti prospicienti, che possono comprendere anche avancorpi, lesene, logge, ecc., sullo stesso lato dell'edificio, siano cieche o presentino aperture per aerazione e illuminazione dei soli locali ad uso wc e vani scala in tal caso le distanze non saranno inferiori a ml 5,00. Detta disposizione è consentita per una sola parete per ciascun fabbricato.

3. E' consentita la costruzione in aderenza in base alle disposizioni del Codice Civile o quando sia intercorsa una convenzione tra i proprietari confinanti, a mezzo atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. All'interno del perimetro dei centri abitati, di cui al Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni e all'interno delle zone insediative e per servizi previste dal presente PI, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e ml 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

5. Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultassero inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche e regolamentati nella prevista convenzione urbanistica.

7. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato.

### ARTICOLO 15 – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DI ZONA

---

1. Ad eccezione delle Zone storiche e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle strade così come definite dal successivo articolo 32 comma 2, è di ml 5,00.

2. Distanze diverse, ed in particolare inferiori, a quelle di cui al presente articolo, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con i proprietari confinanti che si impegnino per sé e per i loro aventi causa.

3. Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati, i confini di Tessuti, Ambiti e Zone dei Sistemi insediativo, ambientale e dei servizi, sono assimilati ai confini di proprietà e la distanza minima di cui al comma 1 è derogabile, limitatamente all'ampliamento dei fabbricati

esistenti e solo per motivate esigenze, a seguito di apposita deliberazione di Giunta Comunale ed eventuale atto di assenso debitamente registrato e trascritto con i proprietari.

4. I locali seminterrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato, mentre quelli interrati possono svilupparsi sino ai confini di proprietà.

5. I pergolati dovranno rispettare la distanza minima dai confini di ml 5,00; distanze minori sono consentite solo tramite accordi tra confinanti registrati e trascritti. I manufatti per arredo giardino dovranno invece rispettare una distanza dal confine di proprietà pari almeno alla loro altezza, con un minimo di ml. 2,00.

#### **ARTICOLO 16 – DISTANZE DALLE INFRASTRUTTURE PER IL MOVIMENTO**

---

1. Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 1 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285, le sotto specificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri edificati e delle zone insediative previste dal presente PI.

2. Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'articolo 4 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Codice della strada.

3. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'articolo 5 del D.M. 1/4/1968, n. 1404 e del Codice della strada.

4. Ai sensi dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980, n. 753, su tutto il territorio comunale la distanza minima di qualsiasi manufatto dalla ferrovia è fissata in ml 30,00 misurata con le modalità del sopra citato articolo 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 60 della medesima legge. Tali deroghe sono applicabili anche all'interno dei centri abitati e delle zone edificabili.

5. Le fasce di allontanamento dei fabbricati risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate negli elaborati cartografici del PI risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche colà riportate.

6. Per quanto attiene le porzioni di territorio comprese all'interno delle zone insediative previste dal presente PI si applicano le norme specifiche di zona.

7. In tutte le zone previste dal PI, i locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare la distanza prevista per il fabbricato.

8. Vale quanto previsto al penultimo comma dell'articolo 14 delle presenti NTO. E' ammessa altresì deroga alla distanza minima dalle strade comunali nel caso sia dimostrata la necessità di intervento per adeguamenti igienico-sanitari degli edifici (wc, bagni per portatori di handicap) e per gli obiettivi di interesse pubblico, previa deliberazione di Giunta Comunale e atto registrato e trascritto a cura e spese della ditta interessata.

#### **ARTICOLO 17 – DISTANZE DALLA RETE IRRIGUA**

---

1. Le distanze minime delle nuove costruzioni dalla rete irrigua consortile sono così stabilite:

- nelle zone agricole ml 50,00 per la rete irrigua principale (canale Brentella) e ml 10,00 per canali di scolo, purché attivi;
- cabalette irrigue ml 4,00;
- sulla base delle norme relative alle distanze dai confini per le zone insediative.

2. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

3. Per i fabbricati che prevedono la costruzione di piani interrati e/o seminterrati che si trovano a meno di ml 10,00 rispetto all'asse di un canale o di una canaletta irrigua, valgono le prescrizioni delle Norme idrauliche di cui all'allegato B.2 alle presenti NTO.

#### **ARTICOLO 18 – DISTANZE MINIME DALLE CAVE**

---

1. Per tutte le cave, sia esistenti che indicate nelle tavole di PI, la distanza minima delle nuove costruzioni dalla linea del ciglio di fondo della scarpata non deve essere inferiore a tre volte la differenza di quota tra il piano medio di campagna dell'area di assito delle costruzioni ed il fondo cava sopra falda o sotto falda, comunque non inferiore a ml 20,00 dall'unghia superiore di scavo. Detta distanza minima si applica altresì alla realizzazione di manufatti posti in adiacenza a cave colmate.

2. Nel caso di fondo cava sotto falda la determinazione della differenza di quota va comprovata da una dichiarazione di un geologo controfirmata dal progettista del fabbricato.

3. Distanze inferiori rispetto a quanto prescritto al comma 1, con un minimo di ml 10,00, saranno comunque ammissibili solamente a seguito di preventiva indagine geologica e geotecnica atta a verificare le condizioni minime di sicurezza e di stabilità dei manufatti previsti.

#### **ARTICOLO 19 – DISTANZE MINIME DAI CIMITERI**

---

1. Ai sensi del R.D. 27/7/1934, n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17/10/1957, n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze stabilite con i sotto elencati decreti:

- decreto del Medico Provinciale n. 4453 del 9 novembre 1968 con il quale "il raggio dell'area di rispetto dei quattro cimiteri comunali: Capoluogo - Castagnole - Postioma - Padernello - del Comune di Paese è ridotto su tre lati di ciascun cimitero a ml 50 e sul quarto lato a ml 100 ";
- decreto del Sindaco dell' 8 novembre 1981 con il quale "il raggio della zona di rispetto del cimitero di Porcellengo è ridotto su tre lati e precisamente a sud, est ed ovest a ml 50 e sul quarto lato e precisamente a nord a ml 100, come risulta meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente decreto di cui forma parte integrante."

2. Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

#### **ARTICOLO 20 – DISTANZE DEI FABBRICATI E DEGLI IMPIANTI DA PARTICOLARI MANUFATTI**

---

1. Il PI stabilisce le seguenti distanze minime dei fabbricati e degli impianti da particolari manufatti.

**a) Per le abitazioni e locali destinati alla presenza continuativa di persone:**

- i) dagli edifici industriali in genere: ml 10,00;
- ii) dagli edifici industriali insalubri di I classe ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 medesima legge: ml 30,00 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- iii) dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml 50,00 fatte salve diverse maggiori distanze stabilite dalle autorità sanitarie e/o dalle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- iv) dalle pubbliche discariche: ml 150,00 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- v) dagli impianti di depurazione delle acque: ml 100,00 salvo diverse disposizioni delle autorità sanitarie e di quanto previsto al comma successivo;

- vi) dagli impianti militari: ml 100,00 salvo diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- vii) dagli allevamenti zootecnici aziendali e intensivi: secondo quanto definito agli articoli 89 e 95 delle presenti NTO.

**b) Per tutte le costruzioni:**

- i) dalle opere di presa degli acquedotti: ml 50,00 salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie nel rispetto di quanto al D.P.R. 236/88 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;
- ii) dall'asse della fascia di rispetto del metanodotto (Italia - Russia): ml 21,00.

**c) Per le fognature e i pozzi perdenti:**

- i) dalle opere di presa degli acquedotti: ml 200, secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/2006;
- ii) dalle condotte di acque potabili: secondo quanto stabilito dal regolamento di fognatura comunale;
- iii) da pozzi di approvvigionamento idrico: ml 50,00.

**d) Per i serbatoi di sostanze combustibili o inquinanti, esclusi i depositi per combustibili liquidi collegati ad impianti termici:**

- i) dalle opere di presa degli acquedotti: ml 200,00 salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

---

**ARTICOLO 21 – IMPIANTI TECNOLOGICI (TORRI, SERBATOI, SILOS, FILTRI, ECC.) E MILITARI – EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI**

---

1. Fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla legislazione vigente o da autorità competenti, per tali impianti le distanze minime dalle strade e dai confini sono le stesse previste per i fabbricati.

2. Il PI individua aree interessate da scariche autorizzate che conservano la destinazione di zona conseguente all'autorizzazione rilasciata. Ad esse sono applicate le distanze e le norme di sicurezza previste dalla legge.

3. Sono riportate in grafia di PI le zone e le fasce di rispetto militari ed aeroportuali assoggettate a specifica normativa.

4. Gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati produttivi autorizzati possono essere installati anche in zona impropria, nel rispetto delle distanze stabilite per strade, confini e fabbricati, con esclusione delle aree di pertinenza di edifici vincolati o con grado di protezione da 4 a 6.

5. Per gli edifici esistenti posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 16, 17, 18, nonché in adiacenza ai manufatti di cui all'articolo 20 delle presenti NTO a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso articolo, possono essere adeguati o ampliati in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, secondo quanto previsto nei successivi articoli delle presenti NTO.

Le cabine elettriche di trasformazione media/bassa tensione, come da Codice Civile non si computano nella determinazione delle distanze da altri edifici

6. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

## CAPO IV – USI DEL TERRITORIO

### ARTICOLO 22 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

---

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); sono parti del territorio introdotte nella pianificazione con la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, che possono ricomprendere più zone territoriali omogenee e destinazioni urbanistiche; la loro suddivisione è riferibile a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Gli ATO sono individuati con il PAT che per ciascuno determina:

- le quantità edificatorie realizzabili per le diverse destinazioni d'uso;
- le aree destinate ad attrezzature collettive ed ai servizi;
- gli abitanti teoricamente insediabili.

La somma di tutti gli ATO determina il fabbisogno complessivo del PAT aggiuntivo a quello del precedente PRG. Perimetri e quantità realizzabili negli ATO sono modificabili nei limiti stabiliti dal PAT.

2. Nel territorio comunale sono previste le seguenti destinazioni principali articolate secondo funzioni:

#### A) Residenziali

- a1) residenza singola (abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze; possono comprendere attività professionali ed artistiche)
- a2) residenza collettiva (collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.)

#### B) Terziarie e di servizio

- b1) pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali per lo svago ed il divertimento che non arrechino disturbo al contesto abitativo)
- b2) studi professionali ed uffici pubblici e privati
- b3) sportelli bancari
- b4) servizi pubblici e privati per attività politiche, sindacali, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, sportive, di spettacolo e assimilabili
- b5) artigianato di servizio (attività finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni, connessi alla cura della persona e di beni d'uso personale e comune, ad esclusione di attività insalubri, pericolose o moleste) \*
- b6) esercizi di vicinato (attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita non superiore a 250 mq)
- b7) medie strutture commerciali (attività commerciali svolte con superfici di vendita compresa tra 250 mq 2.500 mq)
- b8) grandi strutture commerciali (attività commerciali con superfici di vendita superiori a 2.500 mq)
- b9) commercio all'ingrosso \*\*
- b10) attività fieristiche, espositive e congressuali (centri congressi, sale convegni, strutture fieristiche, spazi espositivi, ecc. non integrati in strutture alberghiere)
- b11) logistica e trasporti (magazzini, depositi, autorimesse, uffici, ecc. a supporto delle attività)
- b12) laboratori e istituti per l'istruzione, la formazione e la ricerca pubblici e privati
- b13) depositi e magazzini \*\*\*.

#### C) Produttive

- c1) artigianato produttivo e industria (edifici, aree, strutture tecnologiche e spazi per attività terziarie necessari alle esigenze dei processi produttivi)
- c2) magazzini e depositi temporanei di merci
- c3) commercio all'ingrosso, mostre (strutture ed aree per commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni; tali strutture possono avere spazi di vendita al dettaglio)
- c4) attività agro-industriali (lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli)

- c5) impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c6) attività ricreative, sportive, di svago e spettacolo (attività con problematiche di impatto).

D) Ricettivo-alberghiere

- d1) alberghi e pensioni fino a 60 camere
- d2) alberghi e pensioni oltre 60 camere
- d3) altre attività ricettive (albergo diffuso, ostelli, residenze turistico alberghiere, bed & breakfast, affittacamere, case per ferie, foresterie, ecc.)
- d4) campeggi e residence.

E) Attrezzature pubbliche e di interesse generale

- e1) servizi scolastici e per l'istruzione
- e2) servizi di interesse comune
- e3) servizi per lo svago, la ricreazione e lo sport, spazi verdi
- e4) spazi a parcheggio.

F) Agricole

- f1) residenza agricola
- f2) strutture agricole produttive
- f3) allevamenti zootecnici intensivi
- f4) serre fisse
- f5) manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, per ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo \*\*\*\*
- f6) agriturismo
- f7) fattorie didattiche.

G) Infrastrutturali

- g1) reti tecnologiche e relativi impianti
- g2) viabilità e funzioni legate alla mobilità in genere
- g3) distribuzione carburanti
- g4) impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- g5) impianti e opere per l'ambiente

\*Riguardano attività che:

- non utilizzino macchinari che producono rumori, fumi o odori molesti, generino acque reflue con caratteristiche compatibili con i trattamenti depurativi riservati alle acque civili;
- non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma possono utilizzare edifici a tipologia residenziale;
- non venga utilizzata l'area di pertinenza a scopo di lavorazione, deposito di materiali, macchinari e impianti tecnologici;
- non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determinino pericolo o disagio per la residenza circostante;
- ottengano il certificato dell'USL per la compatibilità igienico-sanitaria.

\*\* Attività di commercio all'ingrosso con modesto deposito di merci con superficie di pavimento complessiva non superiore a 300 mq compatibili con la residenza.

\*\*\* Attività di deposito e magazzinaggio merci funzionalmente e spazialmente integrate agli esercizi commerciali ammessi nelle aree residenziali e limitate alla ordinaria provvista delle scorte di vendita.

\*\*\*\* Manufatti previsti dalla L.R. n. 11/2004 articolo 44 comma 5ter.

## ARTICOLO 23 – DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici, espresse in mq/abitante (ovvero mq/150 mc o mq/55 mq nel caso di insediamenti residenziali), sono definite in attuazione della L.R. n. 11/2004; nelle zone ove è consentito l'IED, salvo diversa specificazione definita dal PI, le dotazioni, per singole zone, sono le seguenti.

2. Insediamenti residenziali.

TESSUTI	a (scuole)	b (int. comune)	c (verde)	d (parcheggi)	totale
TS	5,00	5,00	16,00	5,00	31,00
TCR, TCP, TCF, TRQ, TRU	5,00	5,00	16,00	10,00	36,00
TEd1 – TEd2	5,00	5,00	16,00	5,00	31,00

- le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie;
- le aree di tipo a), b), c) relative ai TS sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) e d), relative ai TCR, TCP, TRQ, TRU sono in parte primarie e in parte secondarie secondo la seguente suddivisione:

	S1	S2
c) (verde)	primaria = --	secondaria = 16,00
d) (parcheggi)	primaria = 5,00	secondaria = 5,00

- le aree di tipo c) e d), relative ai TEd1 e TEd2, sono in parte primarie e in parte secondarie secondo la seguente suddivisione:

	S1	S2
c) (verde)	primaria = -	secondaria = 16,00
d) (parcheggi)	primaria = 5,00	secondaria = -

- precisando che le aree c) e d) primarie sono da ricavare contestualmente all'intervento e comunque in misura non inferiore ad un posto auto di relazione per ciascuna unità immobiliare, mentre le aree secondarie, indicate in grafia di PI, sono acquisite ed attrezzate dal Comune e quindi monetizzate con il versamento del contributo di costruzione.

S1 = aree destinate a parcheggi di relazione pubblici o ad uso pubblico esterni alle recinzioni (calcolati al netto degli spazi di manovra).

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali le dotazioni minime di parcheggio d) primaria sono le seguenti:

- commercio al minuto, compatibile con la residenza e direzionalità: 100 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori, salvo maggiori dotazioni previste dalla vigente normativa;
- commercio all'ingrosso compatibile con la residenza: 50 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori, salvo maggiori dotazioni previste dalla vigente normativa;
- nei Tessuti TCR, TCP, TCF, TRQ, TRU l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq è subordinato, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'art. 16, comma 2, lett. c) e d) della L.R. n. 15/2004. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita.
- attività artigianali compatibili con la residenza: 30 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori;
- artigianato di servizio alla residenza: 100 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori.

Mediante apposita deliberazione di Giunta Comunale viene definito il valore corrispondente del posto auto di relazione realizzato ai sensi del presente articolo.

S2 = aree per opere di urbanizzazione secondaria, verde pubblico, ecc..

Le dotazioni minime sopra elencate sono richieste, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli ampliamenti, per i cambi d'uso con e senza opere e per le ristrutturazioni con ricavo di nuovi

alloggi o di nuove unità immobiliari in aggiunta all'esistente. Le dotazioni minime suddette non sono richieste nel caso l'ampliamento dell'alloggio sia contenuto entro 50 mq di superficie utile netta. In via del tutto eccezionale potrà essere valutata la monetizzazione delle superfici S1, nei casi di comprovata impossibilità materiale a ricavare in aree suddette. A tal fine l'istanza di monetizzazione dovrà pervenire al Comune contestualmente alla richiesta di P.d.C., D.I.A. o S.C.I.A. che sarà oggetto del giudizio dell'Amministrazione Comunale a mezzo di deliberazione della Giunta.

3. Insediamenti industriali e artigianali, insediamenti commerciali e direzionali, ricettivo alberghieri e per lo svago

TESSUTI	a (scuole)	b (int. comune)	c (verde)	d (parcheggi)	totale
TPP, TPC (IED artigianato-industria)	-	-	-	10% Sf	10% Sf
TPP, TPC (IED commercio - direzionale)	-	-	-	100% Slp	100% Slp
TTR (IED turistico - ricettivo)	-	-	-	15 mq/33 mq (Sp)	15 mq/33 mq (Sp)

- le aree relative ai Tessuti TPP, TPC, TTR (soggette a IED) sono destinate a soddisfare le esigenze produttive in relazione alla specifica destinazione.

L'insediamento di medie strutture oltre 1000 mq di Sv e/o grandi strutture di vendita, ove ammissibile, è subordinato al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'art. 16, comma 2, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 15/2004. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita.

4. Insediamenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

5. Insediamenti in zone agricole

TESSUTI	a (scuole)	b (int. comune)	c (verde)	d (parcheggi)	totale
TEa, TEb	-	6,00	-	-	6,00

Le aree relative alle zone agricole TEa e TEb, sono interamente secondarie.

6. Nelle zone consolidate già oggetto di PUA, ogni intervento edilizio che comporta la realizzazione di nuove unità residenziali, è subordinato al ricavo di un posto auto scoperto per ogni nuova unità nell'area di pertinenza, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 9 della legge n. 122/89.

#### **ARTICOLO 24 – DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

1. Con riferimento al D.M. LL.PP. 2/4/1968, n. 1444 e all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004, le dotazioni minime espresse in mq/abitante (ovvero mq/150 mc o mq/55 mq nel caso di insediamenti residenziali) sono le seguenti, in relazione ai specifici Ambiti.

## 2. Insediamenti residenziali

AMBITI	a (scuole)	b (int. comune)	c (verde)	d (parcheggi)	totale
ASV	5,00	5,00	16,00	5,00	31,00
ATU, ATR, ARV, ATN	5,00	5,00	19,00	10,00	39,00

- le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) e d) sono in parte primarie e in parte secondarie:

c) (verde)	ASV	primaria = 6,00	secondaria = 10,00
	ATU, ATR, ARV, ATN	primaria = 6,00	secondaria = 13,00
d) (parcheggi)	ASV	primaria = 5,00	secondaria = -
	ATU, ATR, ARV, ATN	primaria = 10,00	secondaria = -

Negli Ambiti assoggettati a PUA le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del soggetto interessato e cedute gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; in alternativa è ammesso il vincolo all'uso pubblico delle aree private con manutenzione a carico dei privati.

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali le dotazioni minime di parcheggio d) primaria sono le seguenti:

- a) commercio al minuto, compatibile con la residenza e direzionalità: 100 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori, salvo maggiori dotazioni previste dalla vigente normativa;
- b) Commercio all'ingrosso compatibile con la residenza: 50 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori, salvo maggiori dotazioni previste dalla vigente normativa;
- c) Nei Tessuti TCR, TCP, TCF, TRQ, e TRU l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq è subordinato, qualora ammesso, oltre al rispetto del grado d'uso di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'art. 16, comma 2, lett. c) e d) della L.R. n. 15/2004. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita.
- d) attività artigianali compatibili con la residenza: 30 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori;
- e) artigianato di servizio alla residenza: 100 mq per ogni 100 mq di Sp, esclusi locali accessori.

## 3. Insediamenti produttivi extragricoli

AMBITI	c (verde)	d (parcheggi)	totale
ATP (artigianato-industria)	10% St	10% St	20% St
ATP (commercio-direzionale)	20% Slp	80% Slp	100% Slp
ATP (turistico-ricettivo)	5mq/33 mq di Sp	10mq/33 mq di Sp	15mq/33 mq di Sp

## 4. Insediamenti misti

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

5. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni. La larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml 6,50 nelle zone residenziali e a ml 8,50 nelle zone produttive ed in ogni caso rispettare quanto previsto all'articolo 37 del Regolamento Edilizio; I marciapiedi, se previsti, di norma devono essere alberati (con almeno un albero ogni 15,00 ml) ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non inferiore a ml 1,50, salvo diverse indicazioni del "Prontuario per le qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

6. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola avente la funzione di agevolare le manovre degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.

7. Qualora una strada serva non più di due lotti, fino ad un massimo di 3 unità immobiliari, deve avere larghezza minima di ml 5,00 ed è considerata a tutti gli effetti come privata ai fini dell'osservanza delle presenti NTO.
8. Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato; le caratteristiche di tale innesto sono definite, sentito al riguardo il Comando di Polizia Municipale e l'ufficio Lavori Pubblici in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
9. Nella costruzione delle strade si devono prevedere adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione; inoltre il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
10. I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 2.00, essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
11. Le nuove strade indicate negli elaborati grafici del PI sono attrezzate a cura e spese della ditta lottizzante e cedute gratuitamente al Comune nelle zone ad intervento urbanistico attuativo, fatti salvi i conguagli di legge.
12. La realizzazione di strade, marciapiedi, percorsi e passaggi, di cui ai comma precedenti dovranno comunque recepire quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
13. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere preferibilmente concentrate e di ciò si dovrà tener conto nella progettazione del PUA. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino con la messa a dimora di alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, al fine anche della tutela e della ricostruzione del patrimonio arboreo e arbustivo.
14. Negli Ambiti di trasformazione residenziale, mediante PUA o comunque di altro strumento idoneo allo scopo, e in quelli di trasformazione produttiva, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzate all'insediamento di medie strutture oltre 1000 mq di Sv e grandi strutture di vendita, dovrà avvenire, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 16, comma 2 lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 15/2004.

---

## **ARTICOLO 25 – MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI**

---

1. Le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante vincolo di destinazione sia di aree pubbliche che di aree ad uso pubblico.
2. In via alternativa, per gli insediamenti commerciali e direzionali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati, nei limiti del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.
3. Le dotazioni definite dall'articolo 23 per gli IED sono interamente conseguibili mediante vincolo di uso pubblico di aree private. Il ricavo di parcheggi di relazione, indipendenti dalla realizzazione di edifici, deve essere oggetto di domanda di P.d.C. o D.I.A. e la verifica delle opere sarà effettuata dal Comune alla presentazione del certificato di regolare esecuzione.
4. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione di tutte le aree (o di parte delle stesse), destinate alle opere di urbanizzazione secondaria con superficie inferiore a mq. 2.000. Tale facoltà non può essere estesa alle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria fatto salvo quanto disposto al precedente articolo 24.

## **ARTICOLO 26 – PARCHEGGI PRIVATI (O STANZIALI)**

---

1. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 2 della legge n. 122/89 e dell'articolo 3 del D.M. conseguente, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati o stanziali, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) e su aree scoperte o all'interno del lotto; oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.
2. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso con o senza opere.
3. Ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/89 "I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale".
4. Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra.

## **ARTICOLO 27 – SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO DI PARCHEGGIO STANZIALE E DI RELAZIONE**

---

1. A norma dell'articolo 5 del D.M. conseguente la legge n. 122/89, Il fabbisogno di parcheggio stanziale, per le nuove costruzioni, è soddisfatto ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'articolo 2, secondo comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Il fabbisogno di parcheggio di relazione è soddisfatto in area di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile generatore della domanda di sosta.
3. In sede di rilascio di P.d.C. o D.I.A., la disponibilità di parcheggi di relazione può essere assicurata anche dalla cessione di aree idonee per localizzazione ed estensione.
4. Qualora non sia possibile soddisfare il fabbisogno di parcheggio di relazione in area di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile generatore della domanda di sosta, si provvede con parcheggi nell'area idonea più vicina compresa negli ambiti di cui all'articolo 2 del citato decreto.
5. In ogni caso la localizzazione e realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo è soggetta al parere da parte della Polizia Municipale e dei LL.PP..

## CAPO V – ATTUAZIONE DEL PIANO

### ARTICOLO 28 – MODI DI ATTUAZIONE

---

1. Ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, il PI viene attuato nel rispetto di prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o delle presenti NTO, con le seguenti modalità:

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di permessi di costruire, denunce di inizio attività, autorizzazioni edilizie ed attività edilizia libera;
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati – Accordi di programma.

### ARTICOLO 29 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

---

1. Ai sensi della vigente normativa in materia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 19 della Legge n. 241/1990, gli interventi diretti si realizzano a mezzo di strumenti di legittimazione costituiti da:

- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.);
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.);
- attività edilizia libera.

2. Le opere, per la cui realizzazione è necessario il P.d.C., la D.I.A o S.C.I.A. , sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento e al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia, nonché dai regolamenti comunali.

3. Sono individuati in grafia di PI ambiti in cui gli interventi previsti secondo il presente articolo, devono esser preceduti da "Progettazione Unitaria" (PU).

4. La PU assume significato architettonico per l'unità formale dell'intervento urbanistico e perciò, pur essendo consentita nell'ambito la presentazione di progetti singoli, è obbligatorio uno studio unitario sotto l'aspetto formale, tipologico e funzionale. Il P.d.C. per l'urbanizzazione dell'ambito, corredato da un progetto esecutivo delle opere, viene rilasciato assoggettando l'intervento, previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, ad atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema predisposto dal Comune, registrato e trascritto ed è assoggettato al collaudo delle opere o al rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori, sottoscritto dai titolari in contraddittorio con il Comune.

5. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA, ai sensi del successivo articolo 30 delle presenti NTO, o mediante la formazione del comparto ai sensi della legge n. 1150/1942 e dell'articolo 21 della L.R. n. 11/2004.

### ARTICOLO 30 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

---

1. Ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 sono PUA i piani di iniziativa pubblica e/o privata, comprendenti:

- a) il piano particolareggiato (PP) e il piano di lottizzazione (PL) di cui agli articoli 13 e 28 della legge n. 1150/1942;
- b) il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge n. 167/1962;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge n. 865/1971;
- d) il piano di recupero (PR) di cui all'articolo 28 della legge n. 457/1978;
- e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 40/1984;

f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge n. 179/1992.

2. Gli specifici contenuti, gli elaborati costitutivi, nonché le modalità di formazione ed approvazione sono regolati dalle norme contenute dagli articoli 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.

3. I PUA di iniziativa privata rispetto alle previsioni del PI, possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, senza che le stesse costituiscano variante al PI. Tali modifiche del perimetro non possono comportare aumenti della superficie territoriale, nonché diminuzione della SAU trasformabile, senza che tale diminuzione non sia espressamente consentita dall'Amministrazione Comunale.

4. Nei PUA di iniziativa pubblica non costituiscono varianti al PI, modifiche con un limite massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

1. densità massima territoriale o fondiaria;
2. indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
3. altezza massima degli edifici;
4. lunghezza massima delle fronti.

5. Le modifiche ai PUA che:

- non incidono sull'impianto originario del piano approvato;
- non diminuiscono le quantità a standard indicate nella convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la viabilità principale di accesso al PUA;

non sono considerate varianti al PUA e sono approvate con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

6. Modifiche al PUA diverse da quelle di cui al comma precedente sono considerate varianti al PUA e seguono la procedura di approvazione prevista dall'articolo 20 della legge regionale 11/2004.

7. Il PUA deve prevedere e realizzare tutte le opere necessaria per la sua completa funzionalità, comprese anche quelle poste all'esterno dell'ambito.

8. I PUA di iniziativa privata qualora abbisognino di modifiche della superficie territoriale per la realizzazione di opere di interesse pubblico concordate con l'Amministrazione Comunale, sono soggetti alla procedura di variante al PI ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

9. Sono individuate nelle tavole di PI le zone e gli ambiti destinati a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). In tali ambiti è anche ammesso il ricorso al convenzionamento edilizio per pari quota percentuale, o in parte, del volume destinato a PEEP- La ditta lottizzante, qualora intenda realizzare detti programmi di edilizia convenzionata, nel rispetto delle vigenti norme in materia, dovrà ottenere il preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

---

## **ARTICOLO 31 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI – ACCORDO DI PROGRAMMA**

---

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

1. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma precedente, sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinato, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

3. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 2 e seguenti della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

4. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla L.R. n. 11/2004.

5. Gli accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 devono contenere:

- i dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

9) In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

10) L'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

11) Gli accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT e del PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

12) Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

### **Accordi di programma**

13) Ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma di cui all'articolo 34 del D. Lgs n. 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

14) Il PAT individua alcuni contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più di piani e/o programmi attuativi. Tali ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi, corrispondono ad aree di cava o di discarica, il cui recupero diviene uno dei momenti prioritari per il miglioramento paesaggistico ed ambientale del territorio comunale, nonché l'ambito di Padernello compreso tra le Vie Nazionale e Monsignor Breda e la linea ferroviaria Treviso-Vicenza, dove la complessità delle questioni urbanistiche, anche in ragione delle forti trasformazioni previste, richiedono la predisposizione e concertazione di specifici piani e/o

programmi attuativi. Possono essere individuati ulteriori accordi di programma in aggiunta a quelli già individuati dal PAT, laddove a giudizio dell'Amministrazione comunale si configurano condizioni per le quali attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PAT.

15) Il PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, predispone per questi ambiti un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale ed ecologico, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, ed alla viabilità.

16) In questi ambiti, fatto salvo quanto di competenza provinciale o regionale, gli interventi andranno realizzati attraverso i programmi integrati previsti dall'articolo 19 della legge regionale n. 11/2004, oppure in attuazione degli articoli 7 della medesima legge. Tali aree potranno essere oggetto di compensazione e perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che, in ogni caso, si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati dagli accordi di programma, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

17) In assenza degli accordi di programma in queste zone sono consentiti interventi attraverso PUA, nonché quelli ammessi dal PI nelle singole zone.

18) La proposta di accordo di programma dovrà contenere la documentazione prevista al precedente comma 8.

### **ARTICOLO 32 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA' - PERCORSI PEDONALI - PISTE CICLABILI - PIAZZE PEDONALI**

---

1. Le indicazioni relative alla viabilità, ai percorsi pedonali, alle piste ciclabili, alle piazze pedonali, contenute nelle tavole del PI hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di strumento urbanistico attuativo.

2. In ogni caso si considera esistente la strada che, a prescindere dal recepimento grafico nel PI, collega tra loro strade pubbliche o di uso pubblico, o strade pubbliche e luoghi di pubblica frequentazione.

### **ARTICOLO 33 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività di servizio, di interesse collettivo, a verde e parcheggio.

2. I rapporti di dimensionamento sono definiti, ai sensi del D.M. 2/4/68, n. 1444 e dagli articoli 31 e 32 della L.R. n. 11/2004.

3. Le aree per le opere di cui al primo comma sono indicate nelle tavole di PI. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvo i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti dei piani urbanistici attuativi o comunque salvo diversa convenzione con i privati interessati.

### **ARTICOLO 34 – SCOMPUTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

---

1. Il contributo di costruzione afferente l'urbanizzazione primaria e secondaria è determinato mediante apposita delibera consiliare sulla base delle vigenti disposizioni e aggiornato con delibera di Giunta Comunale e deve essere corrisposto al Comune al ritiro del P.d.C. o della presentazione della D.I.A. o S.C.I.A. secondo le modalità previste dalle norme succitate, fatta salva la possibilità di scomputo ammissibile solo a seguito di apposita deliberazione della Giunta comunale. In tal caso non è ammesso lo scomputo tra opere di urbanizzazione di categorie diverse fatta salva diversa convenzione con il Comune.

## CAPO VI – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

### ARTICOLO 35 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il PI individua gli Ambiti soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della L.R. n. 11/2004. Tali Ambiti sono suddivisi in:

- ATU ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (articolo 80 delle presenti NTO);
- ATR ambiti di trasformazione residenziale (articolo 81 delle presenti NTO);
- ATP ambiti di trasformazione produttiva (articolo 82 delle presenti NTO);
- ARV ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (articolo 83 delle presenti NTO).

2. Negli ambiti di cui al precedente comma l'edificabilità è attribuita secondo l'indice perequativo (Ip) esteso all'intero ambito e riferito alla superficie utile netta massima edificabile privata espressa in mq/mq della Superficie territoriale, secondo i valori riportati nella seguente tabella:

Ambito territoriale	Ip - Indice perequato (mq/mq St.)	Sp - Area di cessione (% St)
ambiti di trasformazione urbana (ATU)	0,30 – 0,35	15% - 25%
ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	0,20 – 0,25	25% - 40%
ambiti di trasformazione produttiva (ATP)	0,40	20%
ambiti di riqualificazione e trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV)	0,08 – 0,15	45% - 65%

3. Il PI definisce un apposito Repertorio di Schede Normative con il quale determina l'indice perequativo di edificabilità privata e l'area di cessione per le aree di intervento alle quali si intende dare attuazione e seguito della programmazione degli interventi sul territorio comunale. L'indice perequativo e l'area di cessione sono determinati dal Comune sulla base di considerazioni relative dello stato di fatto e di diritto delle aree. Eventuali incentivi premiali per la qualità degli interventi previsti dal PI, vanno in aggiunta alle possibilità edificatorie derivate dall'indice perequato.

4. Il PI attraverso l'apposito Repertorio di cui al comma precedente, provvede inoltre a individuare:

- a) l'area di concentrazione volumetrica (Cv), corrispondente alla superficie destinata ad accogliere l'edificazione privata, con relativa viabilità funzionale e gli standard primari destinati a verde e parcheggi;
- b) l'area di cessione a titolo gratuito (Sp), ovvero la superficie da cedere al Comune comprendente le aree eventualmente destinate agli interventi di edilizia pubblica ed a crediti edilizi, nonché alla realizzazione di servizi ed opere di interesse collettivo;
- c) il verde ecologico (Ve), cioè la superficie minima da realizzare anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi, con riferimento alle indicazioni del Piano del Verde comunale.

5. In mancanza dell'individuazione di cui al comma precedente da parte del PI, essa potrà essere proposta e definita in sede di PUA, con riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS, nonché delle indicazioni del Piano del Verde.

6. L'eventuale edificazione all'interno delle aree di cessione (Sp) sarà definita dal PI, sulla base delle necessità insediative e di considerazioni di carattere ambientale e sostenibilità degli interventi.

10. La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento indicati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico. Sono escluse da tali possibilità le dotazioni minime di standard individuate dal PI nelle zone territoriali omogenee. Per queste dotazioni è ammesso il vincolo all'uso pubblico in luogo della cessione al Comune.

11. In questi Ambiti l'Amministrazione Comunale, in relazione a specifiche necessità e/o tempistiche di attuazione delle previsioni del PI, può sempre stipulare accordi pubblico-privati di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, purché essi configurino un vantaggio pubblico non inferiore a quello ottenibile attraverso l'applicazione dei parametri perequativi della tabella 2° comma del presente articolo.

### **ARTICOLO 36 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
- PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
- comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
- accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- Programmi Complessi previsti all'articolo 63 della Norme Tecniche del PAT;
- PU convenzionati nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali.

2. I proprietari interessati intervengono proporzionalmente per la quota propria quota proprietaria, indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree.

3. Nel caso di inerzia da parte dei proprietari aventi diritto per la costituzione del consorzio, il Comune può attivare le procedure per la formazione di un PUA di iniziativa pubblica.

4. nelle aree di perequazione gli accordi tra privati e Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA.

### **ARTICOLO 37 – CREDITO EDILIZIO**

---

1. Ai sensi di quanto previsto dal PAT in attuazione dell'articolo 36 della L.R. n. 11/2004, il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

2. Sono oggetto di credito edilizio:

- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;

- gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
  - urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
  - il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
  - la realizzazione di aree boscate nel contesto della rete ecologica;
  - il riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo.
3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PAT e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.
4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.
5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.
6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PAT per l'applicazione dei crediti edilizi. In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.

### **ARTICOLO 38 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

1. Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e superfici.
2. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume deve avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.
3. Le quantità oggetto di credito edilizio sono:

TIPOLOGIA EDIFICI	% DI UTILIZZO	ZONA DI RICOSTRUZIONE	% DI AUMENTO O RIDUZIONE
Da agricolo-produttivo a agricolo-produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da agricolo-produttivo a produttivo	40%	Compatibile PI	/
Da agricolo-produttivo a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale centrale (ATO 9)	- 40%
		Residenziale periferica (altri ATO)	- 20%
Da produttivo a produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da produttivo a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale centrale (ATO 9)	- 40%
		Residenziale periferica (altri ATO)	- 20%
Da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale centrale (ATO 9)	/
		Residenziale periferica (altri ATO)	/
Edifici nelle fasce di mitigazione ambientale per infrastrutture	100%	Compatibile PI	+ 30%

viarie

---

4. Per gli edifici in cattivo stato di conservazione e per i quali non risulta possibile svolgere le attività previste dalla destinazione d'uso, la percentuale di utilizzo viene ridotta del 50%.
5. Rispetto a quanto definito nella tabella di cui al precedente comma 3°, possono essere previste quantità diverse di recupero edificatorio in ragione di particolari oneri derivanti dalla sistemazione dei siti oggetto di credito edilizio (demolizione degli edifici, bonifica dei terreni, ecc.); tale quantità edificatoria aggiuntiva sarà determinata dal Consiglio Comunale sulla base di una perizia tecnico-economica relativa ai costi da sostenere nella demolizione degli edifici e/o sistemazione dei terreni.
6. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo.
7. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:
  - a) Tessuti di tipo TCR, TCP, TCF, TRQ, TRU, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
  - b) Ambiti nei quali siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
  - c) nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'utilizzo dei crediti edilizi;
  - d) zone rurali nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
  - e) Tessuti di tipo TPP, TPC, TTR e Ambiti ATP secondo i parametri di zona; per i Tessuti produttivi esistenti con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
  - f) all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
8. Crediti edilizi che interessino superfici utili nette residenziali superiori a 700 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq sono subordinati a PUA.
9. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PAT, tranne che in quelli rurali di riqualificazione (ATO 6, 10 e 12), qualora non siano stati attivati dal Comune i programmi e gli interventi previsti dal PAT.
10. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispone e aggiorna il registro dei crediti edilizi.
11. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4° della L. R. n. 11/2004.

## **ARTICOLO 39 – COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

1. Il PI ai sensi dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.
2. La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

3. Il PI individua le seguenti modalità compensative:

- a) nelle zone consolidate e di riqualificazione attraverso l'individuazione di premi volumetrici o di superficie;
- b) nelle zone di trasformazione e di espansione con individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi;
- c) all'interno delle aree dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.

4. Il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

## TITOLO II – NORME SPECIFICHE

### CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

#### **ARTICOLO 40 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**

---

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, presenti nel territorio comunale.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili:

- Casa Quaglia – Paese
- Villa Panizza Pasetti – Paese
- Villa Algarotti Quaglia – Paese
- Villa “La Quiete” già De Pellegrini – Paese
- Casa Rossa – Paese
- Casa Benvegnù – Castagnole
- Casa Visentin detta “Delle Meridiane” – Castagnole
- Casa Bandiera, già Vittori ora Benvegnù – Castagnole
- Villa Mocenigo ora Stecca – Castagnole
- Villa Alessi Badesso – Castagnole
- Villa Alessi Perisinotto – Castagnole.

3. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

4. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore, gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all’ambito da proteggere;
- mantenere e valorizzare l’integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
- favorire l’eliminazione degli elementi detrattori o incongrui, al fine di migliorare la percezione visiva dell’ambito oggetto di tutela;
- nelle aree edificabili ricadenti all’interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell’integrazione paesaggistica.

#### **Vincoli archeologici**

5. Al fine di tutelare i segni rimasti della Centuriazione Romana ed evitare nel tempo la loro modificazione od eliminazione a causa di interventi inadeguati, se ne dispone la massima salvaguardia.

6. Non sono ammessi ripristini attraverso il collegamento di vari spezzoni con tracciati viari nuovi provocando in tal modo la difficile lettura delle connotazioni di relitti originari. Gli interventi dovranno pertanto essere finalizzati alla conservazione dello stadio attuale di

evoluzione dei segmenti viari storici per esprimere integralmente il carattere di monumento storico-urbanistico.

7. Si individuano al riguardo due gradi diversi di protezione:

- il primo interessa, a grandi linee, quei segni rappresentati da strade di campagna, rotabili a fondo naturale e fossati, elementi potenzialmente più modificabili di altri, relitti contenuti, come indicato nelle tavole di PI, entro aree individuate con apposito retino, che formano "l'agro centuriato";
- il secondo interessa strade statali, provinciali o comunali asfaltate che risultano già salvaguardate in forza di altre normative.

8. Nell'"agro centuriato" (1° grado di protezione) è conservato l'attuale sistema di strade, fossati e filari d'alberi, ed è previsto il ripristino della toponomastica storica; le nuove strade rurali e i fossati di nuovo impianto dovranno, di norma, essere parallele/i con l'impianto centuriato e le nuove costruzioni dovranno essere concepite secondo piani modulari parallele/i con il reticolato; al riguardo sono richiamate le norme specifiche di tutela e salvaguardia indicate dalla Soprintendenza Archeologica del Veneto.

9. Per i tracciati inseriti nel 2° grado di protezione, eventuali future modifiche dovranno essere confrontate con le linee guida della centuriazione e sulla scorta delle norme di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della legislazione statale e regionale.

10. Il Comune porterà a conoscenza tutti i proprietari delle aree comprese nell'agro centuriato circa l'esistenza dei segni che interessano la proprietà stessa, avvertendoli nel contempo delle prescrizioni di cui ai precedenti comma.

11. Il PI recepisce altresì la fascia di rispetto, posta dalla competente Soprintendenza Archeologica, lungo la strada consolare "Postumia Romana", per una larghezza di ml 50,00 per lato; ciò vale anche per il centro di Postioma dove il tracciato deve intendersi assiale con il rettilineo, ben noto, che corre all'esterno del centro abitato.

12. I P. di C., D.I.A. e S.C.I.A. relative ai progetti ricadenti nella fascia di rispetto della Strada Postumia Romana necessitano del nulla osta preventivo della Soprintendenza Archeologica per il Veneto.

13. Il nulla osta verrà rilasciato solo dopo l'esecuzione di saggi di scavo al fine di verificare l'eventuale consistenza archeologica del sito. I sondaggi, il cui onere sarà a carico del titolare del P. di C., D.I.A. o S.C.I.A., verranno effettuati sotto la direzione della Soprintendenza Archeologica per il Veneto, con l'assistenza di un operatore archeologico di provata esperienza e professionalità.

14. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico ed ambientale all'interno degli ambiti interessati dai segni del reticolato romano, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto definito agli articoli 37 e 38 delle presenti NTO.

15. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

16. Negli ambiti di cui ai comma precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

#### **ARTICOLO 41 – VINCOLO SISMICO**

---

1. Il PI recepisce l'OPCM n.3274/2003 e poi con il DM 14.09.2005 con i quali l'intero territorio comunale è classificato sismico rientrando nella zona 3.

2. Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM n.3274/2003 e successive modificazioni ed integrazioni e alle Norme Tecniche per le Costruzioni.

## **ARTICOLO 42 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

---

1. Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n. 983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200,00, fatte salve minori distanze stabilite dagli enti competenti di cui al precedente articolo 19.
2. In queste fasce è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata.
3. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
4. All'interno di queste fasce è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.
5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.
6. A norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## **ARTICOLO 43 – FASCE DI RISPETTO STRADALE**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n. 285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Queste fasce sono destinate:
  - alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
  - all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
  - alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
  - ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrate, ad eccezione di quelle al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, approdi, attrezzature specifiche e simili, impianti di autolavaggio. Per gli impianti di cui al presente comma si applicano le disposizioni contenute nella L.R. n. 23/2003 e nella DGR n. 497/2005, con riguardo ai criteri di determinazione della superficie coperta e del volume ammissibile.
4. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'ampliamento in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, con un minimo di ml 3,00 dal confine stradale.
5. Per gli interventi sugli edifici in fregio alle strade trova applicazione l'art. 7ter lett. e) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.. Gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml. 3,00 dal confine stradale.
6. La realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare quanto previsto per i fabbricati fuori terra.

7. Il PI individua i fabbricati nelle fasce di rispetto stradale da demolire, in quanto il loro permanere determina:

- pericolo per la circolazione;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

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

9. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

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

11. Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

#### **ARTICOLO 44 – FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Queste aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti ferroviari e relative fasce di rispetto, nonché alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica. Comprendono inoltre le attrezzature di servizio e direzionali (stazioni, uffici, ecc.).

3. In tali fasce comprese entro ml 30,00 dalla rotaia più vicina, da misurarsi in proiezione orizzontale, non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici e manufatti in genere. Sono altresì ammesse deroghe alle distanze di cui al punto precedente ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. n. 753 del 11.07.1980, all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili.

4. All'interno delle fasce di rispetto ferroviario gli edifici esistenti possono essere ampliati, previo nulla osta dell'ente competente, esclusivamente per adeguamento igienico sanitario con un massimo di mq 50 una tantum per unità abitativa.

5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area esterna al vincolo.

6. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

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

8. Il PI con specifico riferimento al traffico ferroviario e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

---

## **ARTICOLO 45 – FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALE E MILITARE**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto aeroportuale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 20 aprile 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, recependone le specifiche normative, così definite:

- a) Nelle direzioni di decollo ed atterraggio degli aeroporti militari non possono essere costituiti ostacoli di qualunque altezza a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto stesso per un'area a forma trapezoidale centrata e perpendicolare al prolungamento dell'asse pista avente la base minore pari a metri trecento in corrispondenza della intersezione dello stesso prolungamento con la recinzione aeroportuale e quella maggiore pari a metri novecento in corrispondenza del limite dei trecento metri di distanza dalla recinzione aeroportuale.
- b) A partire dalla base maggiore del trapezio sopra individuato, l'altezza degli ostacoli non può superare un valore di sei metri incrementato di un metro ogni cinquanta fino a milleottocento metri di distanza dalla recinzione aeroportuale, per una larghezza che, partendo dai novecento metri fino ad una distanza di tre chilometri dalla recinzione aeroportuale, per una larghezza che si mantiene costante e pari a milleduecento metri, l'altezza degli ostacoli può aumentare di un metro ogni cinquanta. Nei settori sopraindicati è posta la condizione che gli ostacoli non oltrepassino comunque i quarantacinque metri di altezza rispetto al livello medio della pista di volo.
- c) Oltre il limite di tre chilometri e fino alla distanza massima di quindici chilometri dalla recinzione aeroportuale.
- d) Nelle direzioni diverse a quelle di decollo ed atterraggio:
  - fino ad una distanza di trecento metri dal perimetro aeroportuale non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro ogni sette metri di distanza dal perimetro;
  - dalla distanza di trecento metri dal perimetro aeroportuale e fino a tre chilometri possono essere edificate opere e costruzioni la cui altezza massima non superi i quarantacinque metri rispetto al livello medio della pista di volo;
  - oltre i tre chilometri e fino alla distanza di sette chilometri e mezzo l'altezza delle opere e delle costruzioni può aumentare fino a raggiungere l'altezza massima di sessanta metri rispetto al livello medio della pista di volo.

Limitazioni meno restrittive di quelle previste alla lettera a) e d) possono essere imposte dal Ministero della Difesa qualora siano garantiti i livelli di sicurezza, comunque nel rispetto della normativa internazionale.

---

## **ARTICOLO 46 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI, IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO, METANODOTTI**

---

### **Elettrodotti**

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai campi elettromagnetici indotti da elettrodotti esistenti.
2. Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.
3. All'interno delle fasce di rispetto come sopra specificate non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ed ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, solo quando le verifiche di misurazione del campo elettromagnetico superino i valori previsti dalla normativa vigente.
4. Per gli edifici esistenti e ricadenti nel contesto delle sopracitate normative, sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali, finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

5. All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni che non comportino permanenza di persone superiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

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

7. Il PI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico con l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni.

8. Gli impianti per la comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259, sono disciplinati dal "Piano di settore per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile" approvato con Del. Di C.C. n. 34 del 29 settembre 2008.

#### **Metanodotti**

9. Il PI individua la fascia di rispetto dall'asse del metanodotto Italia – Russia di ml 21,00. Entro tale fascia non sono consentiti nuovi interventi edilizi.

### **ARTICOLO 47 - FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI ED AZIENDALI**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi sulla base di quanto di quanto contenuto nella D.G.R. 3178/2004 (atti di indirizzo – art. 50 lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5); individua e determina altresì i rispetti dagli allevamenti zootecnici di tipo aziendale.

2. I rispetti di cui al comma precedente sono definiti dal PI sulla base, sul tipo e dimensione dell'allevamento, secondo le tabelle degli articoli 89 e 95 delle presenti NTO.

3. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici intensivi ed aziendali, non sono consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.

4. Per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi in lotti posti all'interno delle zone storiche, consolidate e di riqualificazione. Gli ampliamenti non dovranno comunque comportare l'avanzamento degli edifici verso l'elemento generatore del vincolo.

5. In deroga a quanto contenuto ai comma precedenti e in applicazione di quanto contenuto negli atti di indirizzo della L.R. 11/2004, sono consentiti gli interventi edilizi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto un centro storico (atti di indirizzo – art. 50 lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5).

6. Sono ammesse riduzioni delle distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi di abitazioni civili concentrate intendendo per queste ultime non solo i centri abitati come delimitati ai sensi del Codice della strada, ma anche i nuclei ISTAT, cioè località abitate che, seppur prive del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, sono costituiti da un gruppo di case contigue e vicine, con almeno cinque famiglie, con interposte strade.

#### **ARTICOLO 48 - ZONE DI RISPETTO DAI DEPURATORI**

---

1. Il PI individua le zone di rispetto dai depuratori. All'interno di esse, comprese entro ml. 100,00 dal perimetro dei suddetti impianti, non sono consentite nuove costruzioni.
2. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'elemento generatore del vincolo.
2. Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.
3. In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro integrazione paesaggistica.

#### **ARTICOLO 49 - FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE, IDROTERMALE E IDROPRODUTTIVO**

---

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici di cui al comma precedente (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato articolo 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
3. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
4. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.
5. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

## CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

### ARTICOLO 50 – VILLE VENETE

---

1. Il PI individua i seguenti immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete:

- Villa Onesti ora Bon - Paese
- Villa Gobbato dalla Riva - Paese
- Casetta Perotto - Paese
- Villa Ca' Sugana - Paese
- Casa Lin - Paese
- Barchessa di Villa Loredan - Paese
- Chiesa Arcipretale di Paese - Paese
- Oratorio della Beata Vergine - Paese
- Casa canonica di Paese - Paese
- Villa Labia, già Motka, ora Carlesso - Postioma
- Villa Emo Labia - Postioma
- Casa canonica di Postioma – Postioma
- Casa Bottico - Postioma
- Villa Tassoni - Postioma
- Villa Ferretti ora Vettorello - Porcellengo
- Villa Fantini Olivotti - Porcellengo
- Casa Leoni Piazza - Castagnole
- Casa Casanova – Tzikos - Castagnole
- Barchessa di Villa Bianchi - Padernello
- Casa Mandruzzato - Padernello
- Casa Netto – San Luca.

2. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente e dal PAT.

3. Nelle aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete, ai sensi del 4° comma dell'articolo 41 della L.R. n. 11/2004, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari.

4. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto al 4° comma dell'articolo 40 delle presenti NTO.

5. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

### ARTICOLO 51 – MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE

---

1. Il PI individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento, attraverso i seguenti gradi di protezione:

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di notevole valore storico ed artistico di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti di valore storico e artistico di cui interessa la conservazione di elementi tipologici, strutturali e decorativi esterni ed interni, costituenti un rapporto organico.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti di valore storico artistico, specificatamente per il loro rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni nonché di quelli interni caratterizzanti il tipo edilizio.

Grado di protezione 3a - Edifici e manufatti con le caratteristiche di quelli di cui sopra per i quali interessa la conservazione di una parte delle strutture esterne.

Grado di protezione 3b - Edifici e manufatti privi di valore storico ed ambientale, ma significativi e/o coerenti nel contesto territoriale di appartenenza.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco ed ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco che costituiscono motivo di disagio urbano.

2. Per gli edifici di pregio in zona agricola e nel restante territorio, con la sola eccezione delle Zone storiche soggette a specifica schedatura ai sensi dell'ex L.R. 31.05.1980 n. 80, ai quali è stato attribuito il grado di protezione 3, gli interventi ammissibili sono quelli previsti per il grado di protezione 3a del successivo articolo 52 delle presenti NTO.

3. Per gli edifici e i manufatti storici, all'interno delle Zone storiche o comunque individuati nelle restanti zone, sono fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei parametri esterni.

4. Sono oggetto di tutela storico-culturale in aggiunta a quelli già disciplinati dalle presenti NTO i seguenti elementi significativi sparsi nel territorio:

- a. i capitelli, i pozzi, le steli, i marginatori in pietra, i muri di recinzione;
- b. gli elementi che concorrono alla costituzione del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

Tali elementi vanno tutelati e salvaguardati ancorché non interessati da specifica individuazione da parte del PI.

---

## **ARTICOLO 52 – INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE**

---

### **Edifici con grado di protezione 6**

1. **Restauro.** L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

2. E' consentita la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza media dei vani abitabili pari al ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza facendo tuttavia salve eventuali deroghe derivanti unicamente dalla situazione di fatto, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

### **Edifici con grado di protezione 5**

4. **Risanamento conservativo.** L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva la facoltà di cui alla successiva lettera i);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima facendo tuttavia salve eventuali deroghe derivanti unicamente dalla situazione di fatto, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

#### **Edifici con grado di protezione 4**

**5. Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume né di superficie di calpestio con vincolo planivolumetrico totale.** E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001. L'intervento prevede:

- a) il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;
- b) il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- c) il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modificazione in tutti gli altri casi;
- d) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- f) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm. E' valutabile tuttavia la possibilità di eventuali deroghe alle altezze minime interne derivanti unicamente dalla situazione di fatto e dal particolare pregio del fabbricato.

#### **Edifici con grado di protezione 3a**

**6. Ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale.** E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità di cui alla lettera d) dell'articolo d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001. L'intervento prevede:

- a) il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico; variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali sono consentite unicamente per l'adeguamento igienico delle altezze dei piani e delle dimensioni dell'alloggio; tali variazioni non potranno comunque eccedere per le altezze ml 1,00 e per le dimensioni dell'alloggio il valore complessivo di mq 150 di superficie utile netta; l'eventuale ampliamento secondo il limite finale suddetto, dovrà comunque risultare compatibile con le norme delle zone in cui il manufatto ricade;
- b) il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico;
- c) possono essere portate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne;

- d) nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- e) il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali, limitatamente agli eventuali elementi di particolare valore e la loro modificazione in tutti gli altri casi; l'eventuale esecuzione di organiche parti in ampliamento nel rispetto di quanto sopra;
- f) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### **Edifici con grado di protezione 3b**

7. **Ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione.** L'intervento deve tendere a dare, o ripristinare, nel fabbricato caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte qualora servono ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

8. Nel caso di contiguità con edifici aventi grado di protezione 6, 5, 4, 3a, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto concerne il rispetto e l'integrazione con gli elementi tipici dell'architettura tradizionale.

9. Sono altresì ammessi, per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali, ampliamenti dei fabbricati nella loro interezza, fino ad un massimo della superficie utile netta di mq 50.

### **Edifici con grado di protezione 2**

10. **Demolizione parziale o totale.** In caso di sostituzione edilizia a mezzo di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che il PI non preveda una "sagoma limite" all'interno dell'Unità Minima di Intervento (UMI). Analoga prescrizione vale anche per gli ampliamenti.

11. Sono altresì ammessi, per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali, ampliamenti dei fabbricati nella loro interezza per la quale non è prevista la ricostruzione all'interno di "sagome limite", fino ad un massimo di mq 50 di superficie utile netta.

12. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.

### **Edifici con grado di protezione 1**

13. **Demolizione:** le superfici utili nette demolite non sono recuperabili, ad eccezione di quelle incluse nelle aree di cui agli articoli 14 e 15 dell'articolo 40 e al 5 comma dell'articolo 50 delle presenti NTO, che danno luogo alla formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 delle L.R. n. 11/2004.

### **Norme generali**

14. Negli edifici con grado di protezione dal n. 2 al n. 5 sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori.

15. In ordine alle modalità edilizie valgono per gli edifici quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

16. In ordine alla documentazione progettuale di cui all'articolo 12 del RE sono da aggiungere obbligatoriamente:

- a) una relazione contenente un inquadramento storico ed urbanistico;
- b) una documentazione fotografica di tutti i fronti;
- c) un rilievo architettonico scientifico (limitatamente ai gradi 5 e 6);

17. E' possibile variare il grado di protezione degli edifici previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici con grado di

protezione 6 o 5. Modifiche a gradi di protezione degli edifici diverse da quelle sopra descritte, rappresentano a tutti gli effetti variante al PAT.

## CAPO III– TUTELE RISORSE AMBIENTALI

### **ARTICOLO 53 – TUTELA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI SPARSI E DELLA RETE ECOLOGICA**

---

1. Il PI individua gli elementi e le parti di territorio da tutelare e salvaguardare per il loro particolare interesse ambientale, paesaggistico, storico e culturale. Il Comune a tale scopo svolgerà funzioni di coordinamento tra gli enti preposti alla tutela e i cittadini o libere associazioni.

2. Sono oggetto di tutela paesistico-ambientale:

- a) gli ambiti agricoli che mantengono tuttora qualità paesaggistiche;
- b) gli elementi lineari costituiti da siepi e fasce alberate con vegetazione a sviluppo lineare arborea-arbustiva, strutturata su uno o più strati;
- c) elementi areali, ovvero macchie arboree e arboreo-arbustive con vegetazione boscata di pianura, solitamente di ridotta dimensione, formata per spontanea rinaturalizzazione con specie o per interventi di rimboschimento;
- d) parchi, aree verdi coincidenti con parchi di ville storiche o giardini pubblici e privati di una certa consistenza;
- e) la Rete ecologica.

La tutela, salvaguardia, valorizzazione e potenziamento delle formazioni vegetali in tali ambiti fondamentali anche ai fini della costruzione della Rete Ecologica volta a favorire prioritariamente l'aumento del potenziale biotico attraverso nuovi impianti e rinaturalizzazioni, sono disciplinati dal "Piano del Verde".

3. Gli elementi significativi, di cui ai commi precedenti, sono tutelati a norma del D.Lgs. 22/1/2004 n° 42.

### **ARTICOLO 54 – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE**

---

1. Il PI persegue gli obiettivi della salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea. In tal senso verifica la compatibilità delle previsioni urbanistiche con l'obiettivo della tutela della qualità delle acque per il consumo umano, e definisce e disciplina, anche attraverso un "Piano di Tutela degli Acquiferi" di cui al successivo 3° comma, il complesso degli interventi per la tutela delle risorse idriche.

2. Ai fini della tutela della falda sotterranea il PI:

- a) individua e vincola i pozzi di prelievo di acqua sotterranea di interesse pubblico ai sensi della normativa vigente;
- b) nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo), applica le norme previste dal succitato articolo 94 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti;
- c) prevede il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale";
- d) prevede negli interventi edilizi ed urbanistici l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali.

3. Al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee il PI:

- aggiorna la banca dati dei pozzi privati con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente; le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno

essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine del monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati;

- predisporre una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- implementa i dati relativi alla falda acquifera aggiornando e completando il monitoraggio delle acque sotterranee condotto di concerto con ARPAV;
- organizza una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami, attraverso la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
- incentiva nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, la realizzazione di opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua (inserimento tra le opere di urbanizzazione, incentivi premiali per la qualità degli interventi, ecc.);
- si dota di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi di concerto con l'ARPAV, nel quale dovranno essere affrontate anche le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari.

## **ARTICOLO 55 - CONI VISUALI**

---

1. Il PI nella cartografia di piano individua i principali coni visuali; essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista percettivo.

2. I coni visuali determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

3. Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml 200,00 ed in ogni caso, fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.

## CAPO IV – PREVENZIONE DEL RISCHIO

### ARTICOLO 56 – RISCHIO E MITIGAZIONE IDRAULICA

---

1. In recepimento delle direttive dei piani di livello superiore sull'intero territorio comunale, indipendentemente dal livello di rischio al quale lo stesso risulta sotteso, ogni intervento in progetto dovrà mantenere o migliorare l'attuale assetto di funzionalità idraulica delle reti esistenti (bonifica, irrigazione, fognatura) e contemporaneamente garantire o agevolare il normale deflusso delle acque, rispettando le prescrizioni contenute nell'elaborato B.2 - Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

### ARTICOLO 57 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA

---

1. Il PI in adeguamento al PAT suddivide il territorio Comunale, ai fini della compatibilità geologica e geotecnica, in tre zone: "aree idonee", "aree idonee a condizione", "aree non idonee".

2. Nell'edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi del D.M. 14.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni", in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

3. *Terreni idonei*, terreni posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche:

- ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);
- ottimo drenaggio, con massimo livello della falda freatica superiore ai cinque metri dal piano campagna;
- assenza di cave e discariche;
- assenza di esondazioni storiche.

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, ecc.) e/o sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche.

4. *Terreni idonei a condizione*, terreni posti in zona pianeggiante e in corrispondenza di scarpate di cava, discarica, aree depresse, strade in trincea. I terreni appartenenti a questa categoria possiedono, in misura diversa, le seguenti caratteristiche:

- ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi) ma con una falda poco profonda;
- possibilità di esondazioni;
- mediocri e localmente variabili dal punto di vista geotecnico (terreni da ghiaiosi a terreni di riporto);
- aree di cava e/o aree depresse in pianura alluvionale;
- aree colmate parzialmente con rifiuti e/o da bonificare.

In questa zona si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre

allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda, la stabilità del pendio, fenomeni di liquefazione e l'amplificazione sismica dovuta soprattutto all'effetto topografico.

Le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l'idoneità", sono le seguenti (vedi numerazione Tavola 1 – Intero territorio comunale):

Aree depresse in pianura alluvionale con profondità superiore ai 5.00 metri dal p.c. (n. 1), aventi problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

Aree di cave attiva, dismessa e/o abbandonata, con falda affiorante e non (n. 2,10,11,15,17,18,23,25,26,27,30,31), aventi problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte. Deve essere posta particolare attenzione alla tutela della falda.

Aree depresse in pianura alluvionale (n. 4,6,7,9,13,19,20,22,28,29), aventi problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

Aree da bonificare e/o con bonifica in atto (n. 3,8,24), aventi problematiche geologiche connesse con la possibilità di riporti di terreno e/o di rifiuti; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora sia eseguita la bonifica del sito e una relazione geologico-tecnica che dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

Cave colmate parzialmente con rifiuti (n. 12,14,16,32), aventi problematiche geologiche connesse con la possibilità di riporti di terreno e/o di rifiuti, con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora sia eseguita la bonifica del sito e una relazione geologico-tecnica che dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

Aree con falda compresa fra -0.00 e -10.00 metri dal p. c. (n. 21), aventi problematiche geologiche connesse con l'interferenza della falda; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora sia eseguita una relazione geologico-tecnica che dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alla problematica sopraesposta.

Aree esondabili o periodico ristagno idrico, a periodica difficoltà di deflusso (n. 5).

5. Terreni non idonei, in questa classe vi sono delle zone isolate del territorio comunale e possiedono le seguenti caratteristiche:

- aree di discarica di rifiuti.

La penalizzazione è dovuta alla presenza di rifiuti non pericolosi e pericolosi, per questo motivo è preclusa l'edificabilità; sono possibili solo interventi compatibili con l'attività di smaltimento dei rifiuti, autorizzati dagli Enti preposti.

## CAPO V – DIFESA DAGLI INQUINAMENTI

### **ARTICOLO 58 - TUTELA DAL GAS RADON**

---

1. Il PI individua gli interventi da operare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento da gas radon. Tali interventi sono definiti nella specifica sezione del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

### **ARTICOLO 59 – INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI INQUINAMENTO ATMOSFERICO ED ACUSTICO**

---

1. Il PI per le infrastrutture generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico persegue l'obiettivo della tutela della salute umana, attraverso interventi di limitazione, mitigazione e compensazione che andranno ad integrare quelli già previsti nei Piano Comunale di Classificazione Acustica.

2. Gli interventi da rispettare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, sono definiti nella disciplina delle singole zone e nel Piano del Verde.

### **ARTICOLO 60 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

---

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo del contenimento dell'inquinamento luminoso, nonché quelli del risparmio energetico nell'illuminazione per esterni, della tutela dell'ambiente e dell'attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.

2. Il territorio comunale rientra tra quelli compresi nelle fasce di rispetto degli osservatori astronomici professionali, di cui all'allegato A previsto all'art. 8 della L.R. n. 17/2009.

3. Nelle more di redazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (P.I.C.I.L.) previsto dalla L.R. n. 17/2009, il Comune assume iniziative tendenti al risparmio di energia elettrica per illuminazione pubblica esterna notturna in armonia con quanto definito all'art. 5 della suddetta legge.

### **ARTICOLO 61 – CAVE E DISCARICHE**

---

1. Nel territorio comunale, nonché nei pressi dei confini amministrativi con altri comuni, sono presenti cave e discariche (censiti e cartografati in sede di PAT), che si pongono come siti a rischio di inquinamento di suoli e falde acquifere.

2. In tal senso ai fini del controllo e monitoraggio di questi ambiti e degli effetti sugli acquiferi e sull'ambiente il PI prevede:

- la predisposizione di una banca dati delle cave, discariche e delle aree da bonificare;
- la redazione di un programma puntuale di monitoraggio delle acque di falda sotterranea (acquisizione costante delle analisi di pozzi spia od anche l'esecuzione di indagini mirate attraverso l'ARPAV) e delle emissioni in atmosfera;
- la definizione di linee guida su controlli tecnici di dettaglio in discariche in esercizio;
- il coordinamento e la ridefinizione dei Piani di ricomposizione ambientale delle cave.

3. Il PI unitamente al Piano del Verde definisce le modalità del loro recupero naturalistico, ambientale, paesaggistico ed ecologico di questi ambiti, alcuni dei quali individuati come “matrici potenziali”, in quanto in grado di costituire sorgenti di diffusione delle componenti biotiche sul territorio e di connettersi agli elementi strutturali della Rete Ecologica.
4. Il PI fa proprie le previsioni del Piano del Verde relative a ciascun sito di cava e discarica, degli indirizzi operativi tenendo in debito conto della situazione di fatto, delle eventuali autorizzazioni in corso, della localizzazione territoriale, del possibile utilizzo e del ruolo che possono svolgere all’interno della Rete Ecologica comunale.
5. In sede di rinnovo dell’autorizzazione alla coltivazione di cava va prevista la stipula di apposita convenzione con l’Amministrazione con la quale concordare le modalità di coltivazione, le misure e gli obiettivi del recupero, in accordo con le finalità generali del Piano del Verde e della Rete Ecologica comunale. Nel caso di ampliamento o rilascio di nuova autorizzazione può essere stipulata convenzione sulla base di concertazione tra Regione, Provincia e ditta.
6. Il recupero degli ambiti di cava e discarica va attuato secondo quanto previsto agli articoli 28 e 29 del Regolamento del Piano del Verde. Tali indicazioni progettuali, potranno essere attuate anche con misure di compensazione ambientale sulla base di specifico accordo pubblico-privato.

## **TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **ARTICOLO 62 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

---

1. Il Sistema Insediativo del PI si articola in:
  - a) Zone storiche
  - b) Zone consolidate
  - c) Zone di riqualificazione
  - d) Zone di trasformazione.
2. Queste parti al loro interno si articolano in:
  1. Tessuti
  2. Edifici e complessi speciali
  3. Ambiti
  4. Spazi aperti
3. I Tessuti rappresentano un termine di lettura di una parte della città, nelle sue componenti fisico-funzionali in contesti nei quali l'omogeneità dei caratteri risulta prevalente rispetto alle differenze, individuabili in:
  - organizzazione degli isolati;
  - modalità di aggregazione degli edifici;
  - riconoscibilità delle regole dell'edificazione,
  - rapporto dell'edificato con gli spazi aperti pubblici e privati;
  - formazione storica e successive trasformazioni;
  - caratterizzazione morfologica, funzionale e formale dell'edificato;
  - qualità e quantità degli spazi pubblici.
4. Gli edifici e i complessi speciali riguardano manufatti da tutelare e salvaguardare per il ruolo storico, architettonico, ambientale ed identitario che vengono ad assumere all'interno della struttura urbana e territoriale. Il PI individua:
  - edifici e complessi storici di notevole interesse storico architettonico ed ambientale;
  - edifici e complessi storici di interesse storico architettonico ed ambientale;
  - edifici e complessi storici di interesse architettonico ed ambientale;
  - edifici e manufatti di valore testimoniale.
5. Gli Ambiti comprendono spazi edificati da riqualificare, recuperare o riconvertire, parti urbane interstiziali e/o irrisolte, nonché aree inedificate in tutto o in parte, deputate al completamento insediativo, dove attuare interventi di:
  - miglioramento della qualità urbana ambientale ed ecologica;
  - localizzazione di funzioni centrali e di interesse pubblico;
  - riqualificazione e riconversione dell'edificato anche con sostituzione edilizia;
  - potenziamento del verde urbano e dei servizi di interesse generale.
6. Gli Spazi aperti comprendono:
  - piazze, corti comuni, viabilità;
  - spazi di pertinenza di edifici di interesse storico o ambientale, parchi e giardini storici.
7. Le modalità di attuazione per i tessuti, gli edifici e complessi speciali, gli ambiti storici da valorizzare, i servizi e infrastrutture e l'edilizia rurale sono quelle dell'intervento edilizio diretto: le modalità di attuazione gli Ambiti sono generalmente quelle dei PUA.

## CAPO II – ZONE STORICHE

### ARTICOLO 63 – ZONE STORICHE – NORME GENERALI

---

#### *Definizione*

1. Le Zone storiche riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di queste zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche se prive di caratteristiche storiche, funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso. Tali zone sono quelle che maggiormente hanno conservato gli originari caratteri storico-ambientali, spesso di elevata qualità edilizia ed urbana, anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

2. Le Zone storiche individuate dal PI sono le seguenti:

- Postioma;
- Porcellengo;
- San Luca (Padernello);
- Villa di Villa (Paese);
- Sovernigo (Paese);
- Paese (Paese);
- Castagnole.

2. Le Zone storiche si articolano in:

- Tessuti storici (TS);
- Edifici e complessi speciali;
- Spazi aperti (piazze, strade, spazi pubblici, corti comuni, pertinenze, parchi e giardini storici);
- Ambiti storici da valorizzare (ASV).

#### *Obiettivi*

3. Gli obiettivi che vanno perseguiti nelle Zone storiche sono:

- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale di antica origine;
- salvaguardia delle funzioni abitative dei residenti e delle loro attività, nonché l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini, ecc.);
- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.

#### *Modalità degli interventi*

4. Le Zone storiche coincidono con quelle di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

5. Il PI si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle singole UMI; è tuttavia sempre consentito il ricorso al Piano di Recupero, comprendente una o più UMI, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici. Con apposita simbologia sono indicati gli ambiti soggetti obbligatoriamente all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

6. In queste zone gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati a Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o attività edilizia libera secondo quanto disposto dal Testo Unico per l'Edilizia.

### Intervento Edilizio Diretto

7. L'intervento edilizio diretto laddove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una UMI; qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti.

8. Le Unità Minime di Intervento (UMI) sono individuate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:1000; in ogni caso le UMI devono essere estese ad edifici a tutta sagoma ed altezza e ad ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

9. E' obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'intera Unità Minima di Intervento. Nel rispetto di tutte le presenti norme, il Permesso di Costruire potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

10. Gli ambiti di Unità Minima di Intervento hanno il significato e l'efficacia giuridica dei comparti urbanistici previsti dalla legge 1150/1942 e dall'articolo 21 della L.R. 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI, purché nella loro interezza.

11. E' consentita inoltre, l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI. Ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

12. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo si applicano le disposizioni previste dall'articolo 21 della L.R. 11/2004.

13. Il Permesso di Costruire si applica anche nelle nuove costruzioni nel caso in cui l'indicazione della capacità edificatoria delle sagome limite, non sia compresa in ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.

### Piano Urbanistico Attuativo

14. Il PI all'interno dei Tessuti storici individua le parti nelle quali gli interventi sono soggetti a Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

15. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

16. Ai fini dell'edificazione si applicano le seguenti norme:

- $I_f = 0,35$  mq/mq all'interno degli ambiti soggetti a PUA, salvo diverse indicazioni del PI; secondo le quantità indicate nella sagome limite negli altri casi;
- $q = 0,40$  negli ambiti soggetti a PUA nei limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/68, salvo diverse indicazioni del PI;
- $N_p$  = non superiore a 2, salvo diverse indicazioni del PI
- $H$  = per i nuovi edifici 7,00 ml salvo diverse indicazioni del PI;
- $H$  = per gli ampliamenti come edificio esistente;
- $D_f = 10,00$  ml salvo maggiori o minori distanze, fino a 0,00 ml nei casi previsti dal PI;
- $D_c$  e  $D_s = H/2$  con un minimo di 5,00 ml salvo diverse distanze previste volta per volta dalla indicazione planimetrica della sagoma limite (rif. D.C.C. n° 51 del 29/9/1997 esecutiva ai sensi di legge il 23/10/97).

17. Ai fini della edificazione all'interno delle UMI e con specifico riguardo alle sagome limite, è legittima la previsione di cui alle tavole grafiche del PI in quanto principio introdotto già nell'art. 9 u.c. del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e successivamente recepito dalla legislazione regionale (art. 22 della ex L.R. 61/85), anche per quanto attiene la distanza tra fabbricati, secondo cui "minori distanze tra fabbricati e dalle strade sono ammesse (omissis) per interventi puntuali disciplinati dal Piano Regolatore Generale".

18. La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti compresi nelle zone storiche ed edifici ubicati in zone territoriali omogenee diverse confinanti, dovrà rispettare quanto indicato all'articolo 14, comma 1 delle presenti NTO.

*Dotazioni urbanistiche*

19. Negli interventi edilizi diretti la dotazione di parcheggi dovrà essere:

- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

20. Negli ambiti assoggettati a PUA la dotazione minima di spazi pubblici è fissata all'articolo 24 delle presenti NTO.

21. I parcheggi stanziali e di relazione, dovranno essere realizzati all'interno di ogni singola UMI; solo in caso di dimostrata e comprovata impossibilità al reperimento di aree scoperte, gli stessi potranno essere monetizzati secondo le modalità previste dal Comune.

*Destinazioni d'uso*

21. Sono ammesse, con il limite della loro compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici, le seguenti destinazioni funzionali di cui al precedente articolo 22: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

22. Da tali zone sono comunque esclusi i depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori ed odori molesti, macelli, stalle, porcili, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

23. Nei Tessuti storici sono ammessi uffici pubblici e privati, attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza che non siano nocive, insalubri o in contrasto col carattere residenziale della zona. I locali di spettacolo e ritrovo gli esercizi pubblici e le attività commerciali sono ammessi compatibilmente con le indicazioni del Piano adottato ai sensi della Legge 11 giugno 1971, n. 426, del D.M. 375/88 e successive modifiche ed integrazioni.

24. Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso con e senza opere all'interno di unità immobiliari esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria (e secondaria, se prevista), secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni con la facoltà per l'Amministrazione di monetizzare la sola urbanizzazione secondaria.

25. Negli edifici esistenti l'esercizio di attività direzionali e commerciali ai sensi del D. Lgs. n. 114/98, sono ammesse previa dimostrazione dell'idoneità dello stabile e previa dimostrazione della superficie a parcheggio nella quantità minima fissata dall'articolo 23 delle presenti NTO.

26. Per gli immobili esistenti, o loro porzioni, ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si riescono a conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al precedente comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e i cambi d'uso.

27. E' fatta salva la facoltà di intervento del Sindaco in materia di tutela dell'igiene pubblica e dell'ordine pubblico, ivi compresa la facoltà di emettere motivata ordinanza di cessazione della attività.

---

## **ARTICOLO 64 – TESSUTI STORICI (TS)**

*Definizione*

1. I Tessuti storici presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello dell'insediamento lineare a cortina, lungo i principali assi viari (a volte coincidenti con quelli dalla centuriazione romana), con accesso diretto dalla strada anche attraverso porticati e la parte retrostante che di affaccia sullo scoperto agricolo. Il frazionamento fondiario in corrispondenza dei centri diviene maggiore e l'edificazione spesso assume caratteri di continuità. Gli edifici presentano generalmente due o tre piani fuori terra. I prospetti sono di grande semplicità scanditi dall'allineamento delle

aperture; forma e posizione di queste ultime si rapportano alla funzione dei locali. Accanto a questo schema generale si rilevano i complessi architettonici delle ville padronali.

#### *Obiettivi*

3. Gli obiettivi da perseguire nei TS sono:

- conservazione dei caratteri peculiari dei tessuti;
- tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio;
- recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati.

#### *Modalità degli interventi*

5. Le modalità di intervento nei TS sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone storiche. In relazione ad interventi in contesti di particolare interesse, vanno previsti gli interventi paesaggistico-ambientali RPA e RQA di cui al precedente articolo 11.

4. Gli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente sono definite dai gradi di protezione evidenziati con i numeri (1, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6) nelle tavole di PI e disciplinati all'articolo 52 delle presenti NTO.

#### *Caratteristiche degli interventi*

5. Nei TS vanno previste tipologie edilizie, allineamenti, sagome limite e altezze che tengono conto degli edifici e degli allineamenti esistenti.

6. I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali. Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale e presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo nei casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse.

7. Dovranno inoltre essere conservate tutte le preesistenze architettoniche di rilievo, come documentato dal PI, quali davanzali, archi, capitelli, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni, forometrie, ecc., con riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili, quelle per la sicurezza della circolazione e della viabilità nel qual caso dovranno essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e quelle private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

9. Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature abbattute dovranno essere sostituite utilizzando specie autoctone.

10. Tutti gli interventi negli edifici, nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, materiali e modalità di intervento dovranno rispettare quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

11. A fronte dell'inottemperanza delle presenti norme, si procederà dopo i necessari accertamenti, all'emissione di specifiche ordinanze.

12. Nella UMI 25.4 di Villa di Villa le potenzialità edificatorie ammesse sono unicamente quelle derivate dalla sagoma limite di progetto e del recupero del fabbricato esistente nella TRQc/36. La viabilità di progetto è indicativa; in ogni modo è ammessa solo l'accessibilità viaria che non comporti l'attraversamento della S.R. n. 53.

#### *Dotazioni urbanistiche*

13. Le dotazioni urbanistiche minime sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

#### *Destinazioni d'uso*

14. Le destinazioni funzionali sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

---

### **ARTICOLO 65 – EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI**

---

#### *Definizione*

1. Sono edifici e complessi che per caratteri intrinseci e le valenze storico-artistiche, culturali ed identitarie, costituiscono un patrimonio da conservare e valorizzare, congiuntamente con gli spazi di pertinenza, dato il carattere che assumono a livello urbano e territoriale. Tali oggetti sono rinvenibili oltre che all'interno delle Zone storiche, nell'intero territorio comunale.

2. Edifici e complessi speciali sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

#### A) Linea o/a cortina:

Allineamento dei fabbricati lungo sedi viarie o linee isoipse. Caratteristica fondamentale è la continuità delle facciate; eventuali appendici a tale tipologia sono spesso superfacciate. I profili risultano essere facciate con al massimo tre piani, generalmente a due-tre piani fuori terra più soffitta, con regolarità dei fori allineati verticalmente e orizzontalmente e la presenza di chiaroscuri dovuti a portici e/o fienili. I profili di gronda denotano varietà di quota e definiscono generalmente il limite verticale dei volumi e le diverse destinazioni d'uso, nonché le varie fasi costruttive. I singoli edifici esternamente presentano serramenti in legno ad una o più ante, tinte tenui delle facciate, modeste sporgenze di falda, coperture a due falde in direzione est-ovest in coppi, con pendenze variabili da un minimo del 20% ad un massimo del 35%; in alcuni casi i fori sono perimetrati da profili in pietra dello spessore variabile da 10 a 15 cm, con la parte superiore composta da un piccolo timpano o da un arco in mattoni. Le finestre della soffitta in alcune delle entità edilizie risultano di forma ovoidale.

#### B) Schiera:

La schiera è caratterizzata dall'aggregazione di singole unità edilizie ripetitive, anche se non sempre si rivela una continuità delle facciate a causa della diversa profondità dei fabbricati.

Le appendici, sovente destinate ad annessi rustici, coincidono con il tentativo di chiusura a corte delle singole unità. Le caratteristiche fondamentali dei profili sono: facciate con al massimo due piani fuori terra e soffitta, con appendici a destinazione agricola create in continuità di falda e formanti volumi ubicati a nord e/o sud. Anche nella schiera i profili di gronda generalmente testimoniano le diverse espansioni dell'edificato e/o le diverse edificazioni succedutesi nel tempo.

All'esterno gli edifici presentano serramenti in legno con scuri, modeste sporgenze di falda, tinte tenui sull'intonaco; coperture con pendenze tra il 25% ed il 35% con manto in coppi, allineamenti verticali ed orizzontali dei fori che anche in questa categoria a volte sono perimetrati con pietra dello stesso spessore di 10-15 cm.

#### C) Corte:

L'aggregazione a corte è una tipologia raramente nata tale, molto spesso, invece, è stata la conseguenza della chiusura laterale di una schiera e della contrapposizione di fabbricati in linea. La corte non ha quasi mai pianta quadrata, ma rettangolare, con lato maggiore est-ovest a testimonianza di esigenze sia climatiche, sia di unità fra due linee con destinazione, spesso, una di residenza e l'altra ad attività produttiva (stalle, fienili, ricovero attrezzi).

La continuità della corte a volte è interrotta da muretti divisorii in pietra che delimitano gli originari ambiti di proprietà. Caratteristica è la posizione dei volumi che identifica la residenza a nord e le adiacenze a sud; la prima con tre piani o con due piani più soffitta, i secondi con al massimo due piani fuori terra.

#### D) Ville e palazzi:

Risulta rappresentata in varie forme sul territorio comunale.

La disposizione planimetrica dei volumi è varia, si trovano infatti gli esempi della villa con residenza isolata dai volumi di pertinenza, della villa con pertinenze laterali (dove la

residenza è leggibile per la maggiore altezza della facciata e per la diversa finitura e geometria delle aperture), della villa con pertinenze a bretella.

**E) Unifamiliari o isolati:**

Caratteristica fondamentale di questa categoria, poco presente nei centri storici, è la modesta volumetria e l'ubicazione isolata in pianura o al margine di tessuti edilizi compatti (vedi le caratteristiche tipologiche degli edifici di antica origine sono individuate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale). Gli edifici presentano caratteristiche varie per la diversa soluzione dell'abbinamento residenza-attività agricola: abitazione con adiacenza a lato, abitazione con adiacenza frontale.

Il volume a residenza è solitamente a pianta rettangolare con buon equilibrio geometrico di facciata per effetto della simmetria e regolarità dei fori che, talvolta, sono accentuati e irrobustiti da profili in pietra o spallette in mattoni a vista. La copertura può essere a due falde o a padiglione con manto in coppi.

La parte rustica è sempre a due falde con ricovero attrezzi e stalla al piano terra, fienile al piano primo; quest'ultimo, nel caso di annesso isolato, risulta talvolta aperto su più lati.

*Obiettivi*

3. Gli interventi dovranno perseguire la salvaguardia e valorizzazione di questi beni unitamente all'integrità del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

*Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti dai gradi di protezione previsti all'articolo 52 delle presenti NTO.

5. Le modalità di intervento sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), eccetto i casi codificati in cui l'attuazione avviene per Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con previsioni planivolumetriche, secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PI.

*Destinazioni d'uso*

6. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle definite dal PI per le singole zone territoriali.

---

## **ARTICOLO 66 – PIAZZE, STRADE, SPAZI PUBBLICI, CORTI COMUNI**

---

*Definizione*

1. Spazi pubblici e/o comuni fondamentali per la conservazione degli impianti storici originari, individuati nella cartografia di PI (scala 1:1000) per i Tessuti storici.

*Obiettivi*

2. Sono spazi da conservare data la valenza che assumono a livello urbano e territoriale, unitamente ed in rapporto con gli edifici e i complessi architettonici.

*Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

3. Questi spazi sono inedificabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree vincolate a verde privato disciplinate all'articolo 69 delle presenti NTO.

4. Gli interventi ammessi dal PI vanno realizzati secondo quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

---

## **ARTICOLO 67 – PERTINENZE DI EDIFICI DA TUTELARE, PARCHI E GIARDINI STORICI**

---

*Definizione*

1. Le pertinenze di edifici di interesse storico ed ambientale riguardano spazi aperti che unitamente al "costruito" definiscono e partecipano alla compiutezza storica, morfologica ed architettonica di singoli fabbricati o complessi speciali.

2. I parchi e i giardini storici, quasi sempre connessi ad edifici e ville di antica origine, riguardano spazi con composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico o artistico presentano un interesse pubblico. Spesso culturalmente connessi con lo sviluppo degli

abitati e testimoni, talvolta, di vicende storiche, qualora posti all'interno o ai limiti delle aree urbane, costituiscono anche un importante elemento di riequilibrio ambientale.

3. In questi spazi è ancora leggibile l'imprescindibile rapporto tra architettura e verde quale espressione e testimonianza del periodo storico e della cultura che li hanno concepiti.

#### *Obiettivi*

4. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in tali aree sono:

- conservazione dell'impianto storico e della progettualità originaria;
- mantenimento del sistema dei vuoti e pieni definiti da spazi aperti ed edificati;
- valorizzazione della percezione visiva degli oggetti tutelati;
- eliminazione degli elementi detrattori o incongrui.

#### *Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

5. Questi spazi sono inedificabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree vincolate a verde privato di cui all'articolo 69 delle presenti NTO.

6. Dovranno essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone, decori scultorei, alberature di rilievo ed altri elementi meritevoli di conservazione.

7. Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio, di cui agli articoli 37 e 38 delle presenti NTO.

5. Nelle Zone storiche, in assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio, si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

8. Gli interventi sul patrimonio vegetale e sugli arredi in questi spazi dovranno rispettare quanto previsto dal Piano del Verde.

---

## **ARTICOLO 68 – AMBITI STORICI DA VALORIZZARE (ASV)**

---

#### *Definizione*

1. Ambiti all'interno delle zone urbane di antica formazione con una insufficiente configurazione urbanistica e/o condizioni di degrado che necessitano di specifica progettualità. Essi divengono occasione per favorire interventi di recupero e riqualificazione urbana attraverso il miglioramento della qualità morfologica e ambientale, favorendo la ricchezza funzionale.

#### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in questo Ambiti sono:

- recupero delle parti urbane centrali degradate e/o irrisolte;
- riorganizzazione morfologica dell'edificazione esistente anche con sostituzione edilizia e inserimento di nuova edificazione;
- miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti;
- riconfigurazione di spazi aperti in particolare di quelli pubblici o di uso pubblico.

#### *Modalità degli interventi*

3. Negli ASV il PI si attua attraverso le Schede di Intervento Diretto (SID) definite al precedente articolo 6.

5. Le SID disciplinano la conservazione del patrimonio edilizio esistente, il completamento edificatorio e gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, attraverso specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, ai distacchi, alle tipologie, alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici. Oltre agli obiettivi progettuali le schede definiscono le volumetrie realizzabili, gli standard, la viabilità, le prescrizioni puntuali, gli ambiti assoggettati a UMI.

6. In questi Ambiti le previsioni edificatorie sono attuabili attraverso intervento edilizio diretto (IED) nel rispetto integrale delle SID. Qualora si vogliano realizzare interventi sulla base di progettazioni diverse da quelle indicate nelle schede, l'intervento viene assoggettato a PUA; in tal caso quest'ultimo dovrà sempre rispettare le possibilità edificatorie massime, la quantità di standard previsti, nonché gli obiettivi e le prescrizioni fissati nelle SID.

7. Il PI individua i seguenti ASV:

- Porcellengo – Via Baldrocco (SID 1);
- Porcellengo – Piazza Matteotti (SID 2);
- Paese – Via Mazzolari (SID 3);
- Sovernigo – Via Montello (SID 4);
- Villa di Villa – Municipio (SID 5);
- Villa di Villa – Via delle Levade (SID 7).

*Dotazioni urbanistiche*

15. Le dotazioni urbanistiche minime sono quelle individuate nelle norme generali per le Zone storiche, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle SID.

*Destinazioni d'uso*

16. Le destinazioni funzionali sono quelle individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

## CAPO III – ZONE CONSOLIDATE

### ARTICOLO 69 – ZONE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

---

#### *Definizione*

4. Le Zone consolidate comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dagli inizi del XX secolo. Le componenti delle Zone consolidate sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

#### *Obiettivi*

5. All'interno delle zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

#### *Modalità degli interventi*

6. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Progettazioni Unitarie (PU), laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

7. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle Zone consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

8. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI per i Tessuti storici.

9. Nelle unità immobiliari dotate di giardino ad uso esclusivo non inferiore a mq 35, va previsto un locale accessorio di superficie utile netta di almeno 4 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

10. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

11. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

12. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere:

- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

13. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, fatte salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse le deroghe previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

14. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

#### *Disciplina degli interventi*

15. Nei successivi articoli, specificatamente singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

16. Nelle Zone consolidate va comunque rispettato quanto previsto ai comma 24, 25, 26 e 27 del precedente articolo 63.

#### *Disciplina nelle aree di verde privato*

17. Nelle aree vincolate a verde privato sono ammessi il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti. E' consentito l'ampliamento fino al 20% dell'unità abitativa, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione di tipo conservativo. Per tali edifici è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di cui all'articolo 49 delle presenti NTO.

18. Entro tali zone è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi e garage, purché di altezza non superiore a ml 2,40 e di superficie massima complessiva pari a mq 20. E' obbligatoria la sistemazione e la manutenzione di spazi liberi e del patrimonio arboreo. Per questi volumi è consentito solo l'uso di materiali costruttivi quali il legno, il ferro, il vetro ed il cotto.

19. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici oggetto di tutela da parte del PI, vanno adeguatamente sistemate, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi caratterizzanti il sito.

20. Nell'area a verde privato posta sul retro di villa Algarotti-Quaglia a Paese è ammessa la possibilità di realizzare un edificio polifunzionale con superficie netta massima di mq 450 mq e altezza non superiore a ml 4,50; va fatto obbligo di sistemazione delle aree scoperte ad integrazione con il giardino storico della villa.

## **ARTICOLO 70 – TESSUTI CONSOLIDATI RECENTI DI TIPO ESTENSIVO (TCR)**

---

### *Definizione*

1. Tessuti eterogenei generalmente rinvenibili nelle parti urbane di seconda urbanizzazione caratterizzati da una buona o discreta qualità insediativa. Presentano generalmente densità edilizie medio-basse con insediamenti composti nella gran parte dei casi da edificazioni a villino uni e bifamiliari a due piani fuori terra posti al centro dei lotti con buona dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino; al loro interno possono rinvenirsi interstizi e vuoti urbani. In queste zone possono essere carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

### *Obiettivi*

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 69, nei TCR gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;

- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l'adeguamento e potenziamento della viabilità e dei servizi di interesse generale, con specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- interventi di integrazione, mitigazione e potenziamento del verde favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate ad alta densità di verde, che consentano una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali, prevedendo interventi finalizzati al consolidamento ed alla definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

#### *Modalità degli interventi*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate del precedente articolo 69.

#### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Per i TCR vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,28 mq/mq;
- H = ml 9,50;
- Np = non superiore a 3;
- q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
  - Df = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
  - Dc = 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di 35 mq, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

E' consentita la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di grado di protezione conservativo, purchè nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del Tessuto, anche utilizzando gli ampliamenti ammessi dagli incentivi per la qualità degli interventi di cui all'articolo 112 delle presenti NTO. All'interno degli ambiti di PU nei TCR/64 e TCR/80 di Paese, l'edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle rotonde stradali di Via 1° Maggio. In ogni caso la rotatoria nel TCR/64 di Paese è da ritenersi puramente indicativa; essa potrà essere superata solo da soluzioni alternative, purchè tecnicamente sufficienti ad assorbire i flussi esistenti, nonché quelli di previsione dell'area in oggetto e di quelle della zona residenziale dirimpetto.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

5. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all'articolo 69 delle NTO.

#### *Destinazioni d'uso*

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani), b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (solo lungo le SS.RR. n. 53 e n. 348), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

### **ARTICOLO 71 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)**

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono presenti tutte le

opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

*Obiettivi*

2. In quanto tessuti con edilizia “giovane” e dotata dei necessari servizi gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- conservare il tessuto urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- consolidamento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio;
- potenziamento del verde;
- arricchimento dell’arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale.

*Modalità degli interventi*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per Zone consolidate.

*Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,28 mq/mq;
- H = ml 9,50;
- Np = non superiore a 3;
- q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
  - Df = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
  - Dc = 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

5. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all’articolo 69 delle NTO.

*Destinazioni d’uso*

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

---

## **ARTICOLO 72 – TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)**

---

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica ancora vigenti. Una volta cessata l’efficacia di questi ultimi, acquistano la valenza di Tessuti Consolidati Pianificati (TCP).

*Obiettivi*

2. Nel rispetto di quanto definito dai PUA vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impianto ambientale e sostenibile;
- realizzazione di interventi di potenziamento del verde e di integrazione con le altre parti urbane.

*Modalità e disciplina degli interventi*

3. Le modalità e la disciplina degli interventi sono quelli definiti all’interno dei PUA approvati e convenzionati.

Nel TCF/7 di Porcellengo oltre a quanto previsto dal PUA vigente, è ammessa la realizzazione di un volume pari a mc 500 in conformità di quanto definito dalla Conferenza di Servizi e Concertazione in data 09/03/2007.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

---

4. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle nei PUA vigenti e nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all'articolo 69 delle NTO.

*Destinazioni d'uso*

5. Sono ammesse, nel rispetto di eventuali prescrizioni contenute nei PUA vigenti, le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

---

**ARTICOLO 73 – TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)**

---

1. Tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

*Obiettivi*

2. Gli obiettivi progettuali nei TPP sono:

- verifica della compatibilità delle destinazioni esistenti;
- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari tra più lotti;
- prevedere per l'insediamento di grandi strutture di vendita, idonee condizioni di accessibilità e parcheggio;
- favorire il potenziamento delle funzioni terziarie e di servizio ai fini del miglioramento dell'ambiente urbano.

*Modalità degli interventi*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 11.

*Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Nei TPP vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- q = non superiore al 60% del lotto;
- H = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 10,00;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00;
  - Df = non inferiore a ml 10,00;
  - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

6. Il rilascio di P. di C., D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

7. Nei TPP valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli stoccaggi provvisori esterni di materie prime e prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità

superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

8. Nei TPP 1/4/5/7 le fasce di rispetto stradale e ferroviario non generano capacità edificatoria; risultano altresì utilizzabili per la localizzazione degli standard urbanistici.

9. Nei TPP 4/7/19 sono consentiti ampliamenti fino a un massimo del 20% della capacità edificatoria di zona qualora si attuino i seguenti interventi:

- riconversione dell'attività produttiva esistente, verso funzioni di tipo terziario, commerciale di servizio;
- riqualificazione anche con sostituzione edilizia dell'esistente con particolare attenzione ai fronti edificati verso la viabilità regionale.

Tali interventi dovranno in ogni caso comportare:

- il miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico;
- la riorganizzazione e razionalizzazione, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità regionale.

Nella realizzazione di tali interventi la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie del lotto, comprendendo nella stessa anche la fascia di rispetto stradale non generante capacità edificatoria.

10. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

11. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti NTO e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 122/1989.

12. Va realizzata/mantenuta una superficie minima a verde non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del Piano del Verde.

13. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

#### *Destinazioni d'uso*

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

Le attività commerciali nell'ambito di medie strutture aventi superficie di vendita superiore a 1000 mq di Sv e di grandi strutture complessivamente per una estensione massima pari a 2500 mq di Sv, sono consentite esclusivamente nei contesti individuati a tale scopo: TPP4/9/12/19/20.

15. Gli insediamenti di industrie insalubri esistenti di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

16. Ai fini di un'ideale organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1000 mq di Sv e grandi strutture di vendita dovranno anche prevedere, fermi restando gli obblighi di cui all'art. 16 della LR 15/2004, specifica documentazione progettuale, da concordare con l'Amministrazione comunale, dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo – anche nelle ore di punta – delle interferenze con la viabilità ordinaria. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale

e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

17. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq.

18. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, nonché edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

19. Nell'ambito dell'ASA/7 (ex sottozona D1.10 di PI) valgono i contenuti dell'accordo tra soggetti pubblici e privati sottoscritto ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 denominato AP4.

20. Nell'ambito dei TPP/2/4/6/7/8/9/12/13/14/15/16/17/18/20 è consentito il mantenimento delle destinazioni produttive ed attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del PAT; in questi Tessuti la nuova edificazione è consentita per le destinazioni terziarie e di servizio, oppure per funzioni individuate dal PI; nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo sono comunque ammesse in ampliamento delle attività esistenti alla suddetta data.

#### **ARTICOLO 74 – TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (TPC)**

---

1. Tessuti esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP conferma la destinazione produttiva.

##### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi progettuali nei TPC sono:

- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, anche attraverso interventi coordinati e unitari.

##### *Modalità degli interventi*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 11.

##### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Nei TPC vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- q = non superiore al 60% del lotto;
- H = dovranno risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiori a ml 10,00;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00;
  - Df = non inferiore a ml 10,00;
  - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

6. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq; è altresì ammessa la realizzazione di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

7. Il rilascio di P. di C., D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione

organica degli accessi esistenti e di progetto alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

8. Nei TPC valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza;
- per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

9. Nei TPC 4/6 la fascia di rispetto stradale non genera capacità edificatoria; risulta altresì utilizzabile per la localizzazione degli standard urbanistici.

10. Nei TPC 4/6 sono consentiti ampliamenti fino a un massimo del 20% della capacità edificatoria di zona qualora si attuino i seguenti interventi:

- riqualificazione anche con sostituzione edilizia dell'esistente con particolare attenzione ai fronti edificati verso la viabilità regionale;
- miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico;
- riorganizzazione e miglioramento, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità regionale.

Nella realizzazione di tali interventi la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie del lotto, comprendendo nella stessa anche la fascia di rispetto stradale non generante capacità edificatoria.

11. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

12. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi non potrà essere inferiore a quanto previsto agli articoli 23 e 26 delle presenti NTO.

13. Va realizzata/mantenuta una superficie minima a verde non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del Piano del Verde.

14. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

#### *Destinazioni d'uso*

15. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5.

16. Le attività commerciali nell'ambito di medie strutture aventi superficie di vendita superiore a 1000 mq di Sv e di grandi strutture complessivamente per una estensione massima pari a 2500 mq di Sv, sono consentite esclusivamente nei contesti individuati a tale scopo: TPC/5.

17. Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

18. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

---

## ARTICOLO 75 – TESSUTI TURISTICO-RICETTIVI (TTR)

---

1. Tessuti esistenti con funzioni turistico-ricettivi.

### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi progettuali nei TTR sono quelli del potenziamento e dell'ammodernamento delle strutture per l'ospitalità, lo svago ed il divertimento nel territorio comunale.

### *Modalità degli interventi*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate.

### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Nei TTR vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Sc = ampliamento massimo del 20% della superficie coperta esistente;
- H = dovranno risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiori a quella del fabbricato esistente;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = senza sopravanzare il fronte del fabbricato esistente con minimo di ml 5,00;
  - Df = non inferiore a ml 10,00;
  - Dc = non inferiore a ml 10,00.

5. Il rilascio di P. di C., D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

6. Nel TTR/1 la fascia di rispetto stradale non genera capacità edificatoria; risulta altresì utilizzabile per la localizzazione degli standard urbanistici.

### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

7. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto agli articoli 23 e 26 delle presenti NTO.

8. Per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

9. Va realizzata/mantenuta una superficie minima a verde non inferiore al 30% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del Piano del Verde.

10. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

### *Destinazioni d'uso*

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b3, b4, b6, d1, d2, d3, e3, e4, g1, g2, g5.

10 La residenza singola (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq.

## CAPO IV – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE

### ARTICOLO 76 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE - NORME GENERALI

---

#### *Definizione*

1. Le Zone da riqualificazione comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con parti centrali degli abitati che, seppure oramai consolidate, necessitano di una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia per definire un più preciso e coerente disegno urbanistico. Comprendono altresì parti di seconda urbanizzazione, nonché aree di frangia o periurbane, dove la città è scarsamente configurata e con impianto non sufficientemente definito.

2. Le componenti delle Zone di riqualificazione sono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

#### *Obiettivi*

3. Gli interventi nelle Zone di riqualificazione dovranno essere indirizzati verso il consolidamento dei caratteri morfologici e funzionali, al miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

- riqualificazione, ristrutturazione e sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- inserimento di attività e funzioni non solo residenziali;
- riordino degli insediamenti marginali e periurbani;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

#### *Modalità degli interventi*

4. Le modalità sono quelle dell'Intervento Edilizio Diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie; laddove risultino necessari, interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

5. Le tipologie d'intervento ammissibili nei Tessuti da riqualificare sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 11 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RU, NC, DR, DS, MD.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

6. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI agli articoli 52 e 67 delle presenti NTO.

7. Nelle unità immobiliari dotate di giardino ad uso esclusivo non inferiore a 35 mq, va previsto un locale accessorio con superficie utile netta di almeno 4 mq da destinare a deposito attrezzi da giardino, direttamente collegato e accessibile da quest'ultimo.

8. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO.

9. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

10. Nelle Zone di riqualificazione possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

10. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere:

- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

11. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 20% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva, salve diverse indicazioni dei successivi articoli delle presenti NTO, non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; sono comunque ammesse le deroghe previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

12. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 20% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

*Disciplina degli interventi*

13. Nei successivi articoli, specificatamente ai singoli Tessuti si definiscono: i parametri edilizi ed urbanistici, le eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche.

14. Nelle Zone di riqualificazione va comunque rispettato quanto previsto ai comma 24, 25, 26 e 27 del precedente articolo 63.

*Disciplina nelle aree di verde privato*

15. Per le aree di verde privato vale quanto previsto all'articolo 69 delle presenti NTO.

---

## **ARTICOLO 77 – TESSUTI DA RIQUALIFICARE (TRQ)**

---

*Definizione*

1. Questi Tessuti si rivengono in parti ampiamente consolidate poste nelle aree urbane centrali in particolare in quelle del capoluogo. Possiedono caratteristiche non completamente adeguate rispetto al ruolo territoriale che possono esprimere, ma potenzialmente interessanti per il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse generale. Questi Tessuti non sempre presentano una chiarezza nell'organizzazione degli impianti urbanistici, delle regole tipologiche, della qualità formale dell'edificato e degli spazi pubblici. Sono spesso presenti oltre alle funzioni residenziali, quelle terziarie e commerciali.

2. Presentano diverse tipologie in rapporto alle caratteristiche e criticità presenti:

- TRQa tessuti posti nelle parti centrali dell'abitato con maglia urbana costituita da edifici isolati, anche plurifamiliari con due o più piani fuori terra;
- TRQb tessuti posti in aree urbane semicentrali e/o con edificazione di media e bassa densità generalmente con non più di due piani fuori terra;
- TRQc tessuti con edificazione eterogenea a bassa densità, spesso direttamente correlati ad arterie stradali anche di grande traffico, con criticità insediative- funzionali derivanti dall'accessibilità carraia e/o dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

*Obiettivi*

3. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 76 nei TRQ gli interventi devono perseguire:

- tutela degli edifici e relativi spazi di pertinenza, di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con aumenti dell'edificabilità finalizzati alla miglioramento e potenziamento degli spazi pubblici;

- miglioramento della qualità delle costruzioni anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- adeguamento e potenziamento di viabilità e dei servizi di interesse pubblico;
- valorizzazione e aumento della funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e l'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

#### *Modalità degli interventi*

4. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione di cui all'articolo 76 delle presenti NTO.

#### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

5. Nei TRQa vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- $I_f = 0,37$  mq/mq;
- $H$  = non superiore delle altezze degli edifici circostanti e comunque non maggiore di ml 12,50;
- $N_p$  = non superiore a 4;
- $q$  = determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 35%;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - $D_s$  = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso mai inferiori a ml 5,00; distacchi dalla strada minori di  $H$ , fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI;
  - $D_f$  = come da articolo 14 delle presenti NTO e mai inferiori a ml 10,00 salve diverse indicazioni dei PI;
  - $D_c$  = come da articolo 15 delle presenti NTO e mai non inferiori a ml 5,00; distacchi dalla strada minori di  $H$ , fino a zero, sono consentiti in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati in grafia di PI. E' consentita altresì l'edificazione al fine di realizzare un profilo continuo, in base alle indicazioni grafiche di PI, previo accordo tra confinanti.

6. Nei TRQa la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 30% dell'indice fondiario di cui al comma precedente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- a) ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 2.000;
- b) l'attuazione delle previsioni di PI relativamente alla realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
- c) un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde;
- d) la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- e) non comportino l'apertura di ulteriori accessi carrai sulla viabilità principale.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili alla data di adozione del PAT, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mq 35, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

7. Nei TRQb vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- $I_f = 0,32$  mq/mq;
- $H$  = non superiore delle altezze degli edifici circostanti e comunque non maggiore di ml 10,50;
- $N_p$  = non superiore a 3;
- $q$  = determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 35%.

8. Nei TRQb la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 25% dell'indice fondiario di cui al comma precedente, sono consentiti con le medesime prescrizioni e caratteristiche di cui al 6° comma del presente articolo delle NTO.

9. Per i TRQc sono ammessi, nel rispetto di indici, altezze e distanze di cui al 7° comma, i seguenti interventi:

- nuova edificazione solo nei lotti indicati dal PI e in quelli ineditati, intendendo per questi ultimi le aree preordinate all'edificazione prive di costruzioni, oppure nelle quali le costruzioni sovraerette abbiano carattere accessorio, purchè in quest'ultimo caso non comportino accessi sulla viabilità principale;
- incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mq 35, purché esso non comporti l'apertura di nuovi accessi sulla viabilità principale o l'aumento delle unità immobiliari;
- incremento del 20% della superficie utile abitabile esistente, anche su progetti estesi su più lotti, qualora l'intervento comporti una riqualificazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti, anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificato finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde; per gli interventi lungo le SS.RR. n.53 e n. 348 va prevista dalle stesse una distanza dell'edificato non inferiore a 20,00 ml, nonché una riduzione degli accessi sulle stesse o la definizione di soluzioni viarie alternative.

10. Gli interventi di cui ai commi precedenti che prevedono l'aumento dell'indice fondiario a fronte degli interventi di miglioramento della qualità edilizia ed urbanistica, sono assoggettati a PU convenzionato che dovrà almeno contenere: la sistemazione delle aree private nonché di quelle pubbliche o di uso pubblico qualora previste, la razionalizzazione della viabilità e/o degli spazi di sosta, la progettazione del verde ecologico e/o di connessione. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare. All'interno del lotto in via Pio X puntualmente perimetrato dal PI ed identificato catastalmente al foglio 41 mappale 288, è ammessa la sopraelevazione del fabbricato esistente per un massimo di 240 mq di superficie utile netta.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

11. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione di cui all'articolo 76 delle NTO.

12. Nei lotti residenziali all'interno dei TRQc la superficie a verde dovrà essere aumentata del 50% rispetto a quanto previsto nelle Norme generali di cui al precedente articolo 76; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere localizzato verso il fronte stradale in funzione di filtro e mitigazione secondo le indicazioni del Piano del Verde.

#### *Destinazioni d'uso*

13. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5. Nei TRQa sono consentite le destinazioni di tipo b7 e d3, solo in presenza di idonea dotazione di parcheggi e con soluzioni relative all'accessibilità che non creino potenziali punti di conflitto.

## **ARTICOLO 78 – TESSUTI DI RIORDINO URBANISTICO ED EDILIZIO (TRU)**

---

1. Tessuti edificati, totalmente o parzialmente e/o con parti inedificate, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito, a volte insistenti nelle aree di frangia o periurbane. Si tratta di parti con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante, oppure parzialmente in formazione; presentano spesso bassa densità edilizia; al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

#### *Obiettivi*

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione del precedente articolo 76, nei TRU vanno perseguiti quelli finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

3. Tali obiettivi vanno attuati con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso:

- il consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia dell'esistente;
- il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
- nuova viabilità e/o il potenziamento di quella esistente;
- le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.).

#### *Modalità degli interventi*

4. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione.

#### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

5. Per i TRU vanno rispettati seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,25 mq/mq;
- H = ml 7,50;
- Np = non superiore a 2;
- q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze e comunque non maggiore del 35%;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI;
  - Df = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00;
  - Dc = non inferiori a ml 5,00.

Nei lotti nei quali siano state esaurite le capacità edificatorie ammissibili, è consentito l'incremento della superficie utile netta esistente ai fini igienico-sanitario e funzionale per un massimo di mq35, nel rispetto delle altezze e distanze di cui al comma precedente.

6. Nei TRU la nuova edificazione o l'ampliamento dell'esistente con un aumento del 20% dell'indice fondiario di cui al comma precedente sono consentiti solo qualora gli interventi prevedano:

- a) ambiti progettuali riguardanti singoli lotti o per più lotti contigui con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.000;
- b) un miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti dell'edificio finalizzati al miglioramento della viabilità, alla riduzione degli accessi sulla viabilità principale, al potenziamento degli standard, alla realizzazione di viabilità ciclopedonale;
- c) l'aumento del verde anche con opere di integrazione e mitigazione ambientale;
- d) la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi.

7. Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati a PU che dovrà almeno contenere: la sistemazione delle aree private, la razionalizzazione della viabilità e/o degli spazi di sosta, la progettazione del verde ecologico e/o di connessione. Il Comune può sempre richiedere il PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

8. Nel TRU/14 di Castagnole all'interno dell'ambito di PU l'edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area in zona agricola compresa nella PU stessa, per la realizzazione del corridoio ecologico.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

9. Le dotazioni urbanistiche sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone di riqualificazione di cui all'articolo 76 delle NTO.

10. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde non inferiore al 30% di quella del lotto, la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde; sono comunque ammesse le riduzioni previste all'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

11. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo le deroghe previste dall'articolo 15 del Regolamento del Piano del Verde.

*Destinazioni d'uso*

12. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

## CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE

### ARTICOLO 79 – ZONE DI TRASFORMAZIONE - NORME GENERALI

---

#### *Definizione*

1. Sono parti del territorio urbano per le quali si prevedono il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.
2. Interessano anche le parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
3. Queste parti di nuovo impianto, o da riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare gli ambiti urbani e periurbani.
4. Queste parti del territorio si articolano in:
  - Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU);
  - Ambiti di trasformazione residenziale (ATR);
  - Ambiti di trasformazione produttiva (ATP);
  - Ambiti di trasformazione per servizi e tutela ambientale (ARV);
  - Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione (ATN);
  - Ambiti con strumenti approvati (ASA).

#### *Obiettivi*

5. Gli obiettivi che vanno perseguiti in questi ambiti sono:
  - soddisfacimento delle esigenze insediative residenziali, produttive, nonché per servizi ed attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
  - qualificazione di contesti territoriali urbani e periurbani;
  - individuazione di aree al fine di garantire azioni compensative da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - attuazione della perequazione urbanistica;
  - potenziamento e miglioramento degli spazi pubblici;
  - eliminazione di conflittualità urbane tra destinazioni incompatibili;
  - rigenerazione ambientale ed ecologica di ambiti degradati ed inquinati.

#### *Modalità degli interventi*

6. Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
7. Qualora l'Amministrazione Comunale ravveda la necessità di definire un disegno urbanistico coordinato e con efficacia funzionale, può essere redatto dal Comune un Piano Guida a carattere indicativo; in tal caso esso viene reso pubblico e trasmesso agli interessati per la presentazione di osservazioni e contributi in merito alla proposta progettuale; il Comune esprime le proprie determinazioni attraverso atto formale della Giunta Comunale.
8. Qualora il Piano Guida sia fatto proprio con atto deliberativo dal Comune a seguito della presentazione da parte di proprietari rappresentanti almeno il 51% dell'imponibile catastale, il

Comune lo rende pubblico comunicandolo agli interessati per osservazioni e contributi; successivamente la Giunta Comunale esprime le proprie determinazioni. Il Piano Guida non assume il valore di PUA quanto di strumento di coordinamento, garantendo a tutti i proprietari il rispetto dei diritti edificatori e degli oneri previsti.

9. Nella redazione dei PUA relativi agli Ambiti si dovrà garantire la corretta organicità e funzionalità delle aree pubbliche, evitando la loro eccessiva frammentazione o localizzazione in zone inadatte dal punto di vista morfologico o idrogeologico.

10. Gli Ambiti di cui al 4° comma sono soggetti a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 35 delle presenti NTO, tranne quelli espressamente esclusi dal PI (ATN), o riguardanti parti urbane già oggetto di strumenti urbanistici approvati (ASA).

#### *Disciplina degli interventi*

11. All'interno degli Ambiti gli interventi sono disciplinati nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative - allegato alle presenti NTO, che definiscono:

- i parametri edilizi ed urbanistici;
- le aree di concentrazione volumetrica (Cv), di cessione a titolo gratuito (Sp), di verde ecologico (Ve);
- le eventuali aree da destinare ai crediti edilizi ed alla compensazione urbanistica;
- le diverse funzioni ammissibili, anche attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;
- norme per la localizzazione degli edifici;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

12. Nel caso l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente su aree di tipo Sp per realizzare opere di interesse pubblico od edilizia ERP, ferma restando la possibilità di esproprio per pubblica utilità, esse possono essere cedute gratuitamente dai proprietari mediante convenzione con il Comune.

13. Il PI disciplina gli interventi degli edifici esistenti compresi negli Ambiti. Nelle more di approvazione dei PUA sono consentiti i seguenti interventi: RS, RC, MO, MS, RE; il cambio di destinazione d'uso può essere ammesso quando compatibile con gli obiettivi urbanistici. Gli edifici esistenti in sede di PUA possono essere stralciati dal piano urbanistico attuativo purché:

- siano soggetti a forme di tutela che ne impediscano la demolizione e ricostruzione;
- non inficino gli obiettivi urbanistici previsti negli Ambiti;
- l'eliminazione dal PUA riguardi l'edificio e l'area di stretta pertinenza.

14. Vanno rispettate le prescrizioni previste dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato delle presenti NTO.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

15. La dotazione minima di parcheggi dovrà essere:

- S1 e S2, nelle dotazioni minime fissate all'articolo 23 delle presenti NTO;
- per i parcheggi privati vale quanto previsto all'articolo 26 delle presenti NTO.

16. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 30% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

17. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nelle Schede normative allegate alle presenti NTO.

---

**ARTICOLO 80 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA CON RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ATU)**

---

1. Sono ambiti del territorio comunale prevalentemente interessati da insediamenti produttivi dismessi, con attività da trasferire, oppure per le quali si prevede la trasformazione in senso prevalentemente residenziale e con attività di tipo terziario e di servizio.

*Obiettivi*

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione in negli ATU sono:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttivi in conflitto nelle aree urbane;
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità;
- aumento della ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

3. Il PI nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

*Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Negli ATU le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

5. In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative - allegato alle presenti NTO.

6. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente ed all'approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

7. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATU sono consentiti interventi di cui al 13° comma dell'articolo 79 delle presenti NTO.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

8. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

*Destinazioni d'uso*

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g6, g7, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

## **ARTICOLO 81 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)**

---

1. Sono parti del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno del tessuto urbano per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.

### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATR sono:

- definire relazioni coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo con la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, o con linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

3. Il PI nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

### *Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Negli ATR le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

5. In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

6. Laddove ammesso l'intervento edilizio diretto avverrà con le caratteristiche previste nei Tessuti tipo TCR.

7. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATR sono consentiti interventi di cui al 13 comma dell'articolo 79 delle presenti NTO.

### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

8. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

### *Destinazioni d'uso*

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g6, g7, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

## **ARTICOLO 82 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)**

---

1. Sono ambiti del territorio comunale di tipo agricolo da destinare a insediamenti produttivi o terziari.

### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATP sono:

- prevedere condizioni di accessibilità rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale, adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- ridurre gli impatti ambientali legati all'insediamento di nuove attività produttive;

- realizzazione di margini prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti agricoli in funzione di mitigazione ambientale;
- favorire l'insediamento di attività produttive tecnologicamente evolute ed innovative, purché compatibili dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale e non configgano con insediamenti contermini;
- incentivazione dell'insediamento di aziende dotate di sistemi di gestione ambientale a certificazione EMAS;
- compatibilità con la pianificazione di livello superiore.

*Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

3. Le modalità di intervento negli ATP sono generalmente quelli del PUA. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

4. In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

5. Nei PUA potrà essere prevista una quota incentivante per attività di tipo innovativo o con certificazione EMAS fino ad un massimo del 10% delle possibilità edificatorie previste all'interno dell'Ambito, purché nel rispetto di indici e parametri di zona.

6. Laddove ammesso l'intervento edilizio diretto avverrà con le caratteristiche previste nei Tessuti tipo TCR.

7. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATU sono consentiti interventi di cui al 13 comma dell'articolo 79 delle presenti NTO.

*Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

8. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

9. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 30% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

10. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 30% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

*Destinazioni d'uso*

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d1, d2, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

---

**ARTICOLO 83 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E TUTELA AMBIENTALE (ARV)**

---

1. Sono ambiti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale.

#### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi degli ARV sono quelli del consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici e di interesse naturalistico ed ambientale.

#### *Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

3. Le modalità di intervento negli ARV sono generalmente quelle dell'accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

4. In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

5. Per gli edifici esistenti all'interno di questi Ambiti sono consentiti interventi di cui al 13 comma dell'articolo 79 delle presenti NTO.

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

6. Le dotazioni urbanistiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione di cui all'articolo 79 delle NTO, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

7. Va realizzata una superficie a verde non inferiore al 50% della superficie territoriale; la superficie a verde è insediabile sul suolo naturale permeabile. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel Prontuario del suddetto Piano del Verde.

8. La superficie di terreno permeabile non potrà essere inferiore al 50% ammettendo quantità diverse per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

#### *Destinazioni d'uso*

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

### **ARTICOLO 84 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE NON SOGGETTI A PEREQUAZIONE (ATN)**

---

1. Sono parti del territorio già incluse nel precedente PRG tra gli ambiti di espansione insediativa non ancora attuati e/o per i quali non si è concluso alcun iter approvativo.

2. Gli ATN non sono soggetti allo strumento della perequazione urbanistica, per un periodo non superiore a cinque anni a partire dall'approvazione del PAT; successivamente a tale data, qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi PUA ed il PI abbia confermato le previsioni urbanistiche di trasformazione/espansione insediativa, il Comune può applicare la perequazione urbanistica con le modalità dell'articolo 35 delle presenti NTO.

3. All'interno di questi Ambiti si applicano i seguenti indici, parametri e prescrizioni:

#### *ATN residenziali*

- ATN/1/2/3/8/11/14/15/17/18/
  - It = 10.000 mc/ettaro;
  - H = 9,50 ml.

- ATN/6/19
  - It = 10.000 mc/ettaro;
  - H = 6,50 ml;
  - Q = 0,35 mq/mq.
- ATN/7
  - It = 20.000 mc/ettaro;
  - H = 12,50 ml.
- ATN/10
  - Vmax = 12.600 mc;
  - H = 7,50 ml;
  - Q = 0,35 mq/mq.

Nell'ATN/10 la cubatura massima è destinata a ERP o edilizia convenzionata. E' consentita la realizzazione di edifici con due piani fuori terra, con eventuale utilizzo del sottotetto; la pendenza massima delle coperture non potrà superiore al 40%.

#### ATN/12

- It = 25.000 mc/ettaro;
- H = 12,50 ml;
- Df e Dc come da articoli 14 e 15 delle presenti NTO;
- S1 e S2 nelle dotazioni minime fissate all'articolo 24 delle presenti NTO.

ATN/13 parametri e indicazioni progettuali sono contenuti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO.

#### *ATN non residenziali*

#### ATN/4/5/9/16/20/21/

- Q = 0,45 mq/mq;
- H = 10,50 ml salvo diverse indicazioni del PUA;
- Dc = pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml;
- S1 e S2 nelle dotazioni minime fissate all'articolo 24 delle presenti NTO.

Nella ATN/16 è ammissibile la localizzazione di medie strutture di vendita oltre 1.000 mq e di grandi strutture complessivamente per una estensione massima pari a 2.500 mq di Sv.

4. Qualora, prima dell'approvazione della variante al PI ed alla presentazione del progetto del piano attuativo, emergessero incongruenze nei dati relativi agli ambiti del precedente 3° comma, valgono indici, parametri e prescrizioni del PI precedente.

### **ARTICOLO 85 – AMBITI CON STRUMENTI APPROVATI (ASA)**

---

1. Sono parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'adozione del presente PI.
2. All'interno degli ASA vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e convenzionati, nonché eventuali prescrizioni del PI precedente.
3. (Stralciato).
4. Nell'ASA/6 (ex zto D2/7 di PRG) nel contesto del piano attuativo dovrà essere prevista, parallelamente alla tratta ferroviaria, la cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno che, per l'intero fronte dell'area produttiva di cui sopra, risulti profonda, dal confine di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana, ml. 15. La distanza dei fabbricati produttivi, nell'ambito della zona produttiva in questione, dall'asse viario di progetto di cui sopra non dovrà essere inferiore a ml. 15 per tutta la lunghezza del fronte della zona produttiva prospiciente la tratta ferroviaria interessata. Nell'ambito della progettazione attuativa della zona in questione dovranno inoltre prevedersi i necessari adeguamenti della viabilità esistente di collegamento dell'ambito di intervento con la rete viaria comunale.

5. Nell'ASA/5 (ex zto D2/6 di PRG) è ammissibile la localizzazione di medie strutture di vendita oltre 1000 mq e di grandi strutture complessivamente per una estensione massima pari a 2500 mq di Sv.

---

**ARTICOLO 86 – RAPPORTO CON LA CLASSIFICAZIONE DEL DM 1444/1968 E DELL'EX L.R. 61/1985**

---

1. Ai fini della corrispondenza tra la classificazione territoriale del PI e quella definita dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27 giugno 1985, n. 61, si definiscono i seguenti rapporti:

- tessuti residenziali TS e ambiti ASV: zone A
- tessuti residenziali TCR, TCP, TRQ e TRU: zone B e C1
- tessuti residenziali TCF: zone C2
- tessuti produttivi TPP, TPC e TTR: zone D
- ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ATU, ATR e ARV: zone C2
- ambiti di trasformazione produttiva ATP: zone D
- ambiti con strumenti approvati: zone A, C2 e D
- ambiti non perequati: zone C2 e D
- sistema ambientale: zone E
- sistema dei servizi: zone F.

## **TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE**

### **CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

#### **ARTICOLO 87 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE**

---

1. Il PI individua e classifica il Sistema Ambientale con riferimento:

- a) all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- b) alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- c) alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- d) alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- e) agli insediamenti abitativi.

2. Negli ambiti del Sistema Ambientale il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce all'attività agricola il ruolo essenziale per la conservazione in buone condizioni dell'ecosistema;
- incentiva la permanenza e lo sviluppo delle attività agroforestali quale condizione essenziale per garantire l'effettiva tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione e gestione degli elementi del paesaggio, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e/o bioenergie.

3. Il PI individua nel territorio rurale le seguenti componenti:

- Terreni agricoli di tutela ambientale e paesaggistica TEa;
- Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale TEb;
- Terreni agricoli di ex cave a fondo asciutto e umido TEc;
- Tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd1;
- Tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd2;
- Rete ecologica.

#### **ARTICOLO 88 – INTERVENTI EDILIZI NEGLI SPAZI AGRICOLI - NORME GENERALI**

---

1. Negli spazi agricoli si possono insediare esclusivamente edifici ed attrezzature necessarie alle:

- aziende agricole:
  - residenze;
  - strutture agricole produttive e allevamenti zootecnici intensivi;
- attività produttive:
  - attività estrattive di completamento senza ulteriori nuove concessioni (ai sensi e nei limiti della L.R. 44/82 e con gli indirizzi della "Proposta di Piano Regionale dell'Attività di Cava" del 1984 e seguenti).

2. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

3. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
4. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
5. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 6 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.
6. Le abitazioni determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI.
7. Il Comune sul registro fondiario, trascrive i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 3, 4, 5 e 6 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ed edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.
8. Sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:
  - a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a 2.000 metri quadrati;
  - b) gli insediamenti orto-floricoli con superficie coperta superiore a 10.000 metri quadrati, compreso l'esistente. Per superficie coperta si intende la superficie delle serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra, nonché quella delle strutture agricole produttive connesse all'attività ortofloricola. Non concorrono alla definizione della superficie coperta le serre mobili, intendendo per tali le strutture volte esclusivamente alla protezione delle colture, destinate alla rimozione ultimato il ciclo colturale stagionale.
9. Le PU sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:
  - la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
  - gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;
  - il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
  - la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
  - la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della Rete ecologica;
  - le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
  - l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).
10. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno assolutamente escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).
11. Il piano aziendale previsto dalla L. R. 11/2004 per gli interventi in zona agricola dovrà essere presentato anche allo Sportello Unico del Comune.
12. Nei Terreni TEa di interesse ambientale e paesaggistico, tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.
13. Valgono in ogni caso le prescrizioni degli strumenti urbanistici di livello superiore.

## **ARTICOLO 89 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, SISTEMAZIONI AMBIENTALI E FONDIARIE**

---

### **A) Residenza**

1. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, nonché ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc compresi dell'esistente. Valgono inoltre le prescrizioni e gli indici seguenti:

- a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
- b)  $H = 6,50$  ml;
- c)  $D_c = 5,00$  ml;
- d)  $D_s =$  secondo il D.M. 1/4/1968, n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli interventi ai sensi dell'articolo 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni; in questo caso gli ampliamenti regolati dal medesimo articolo della citata legge regionale non dovranno comunque distare meno di ml 3,00 dal ciglio stradale;
- e)  $D_f = 10,00$  ml o in aderenza a seguito di presentazione di un progetto unitario tra le parti;
- f) portico: ammesso purché contenuto nella sagoma dell'edificio anche mediante prolungamento della falda;
- g) non sono ammessi piani seminterrati.

2. Le nuove residenze realizzate ai sensi della LR 11/2004, sviluppate su due piani fuori terra, dovranno essere edificate in prossimità dei collegamenti viari esistenti e nell'ambito degli aggregati abitativi, qualora esistenti nel fondo, nel rispetto delle norme per le distanze dai confini e dalle strade, senza compromettere l'assetto fondiario e sottraendo all'attività produttiva agricola la minor superficie possibile. Fermi restando gli interventi sugli edifici con grado di protezione individuati nelle tavole di PI con apposita simbologia e disciplinati dall'articolo 52 delle presenti NTO, negli interventi edilizi si dovrà rispettare quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale - Sottosezione B – Zone rurali.

3. E' ammessa la installazione di impianti e depositi GPL ad uso domestico unicamente interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica ad ottemperarvi.

4. Le prescrizioni di cui ai punti precedenti sono da ritenersi valide anche nel caso di ampliamenti i quali dovranno uniformarsi architettonicamente all'edificio esistente.

### **B) Strutture agricole produttive**

5. La costruzione di strutture agricole produttive, o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola ed all'interno dell'aggregato abitativo di cui al successivo comma 7, secondo quanto previsto negli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

6. I manufatti realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5ter dovranno avere una superficie coperta non superiore a mq 20 e mq 35 nei TEb, altezza massima di ml 3,00 e comunque risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio locale. In tal senso gli elaborati progettuali del permesso di costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione preferibilmente in continuità con il fabbricato principale, rispetto delle visuali paesaggistiche, mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti.

7. Intendesì aggregato abitativo il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni ed annessi rustici in reciproca relazione funzionale, inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml 80,00 considerando l'abitazione esistente come centro del cerchio.

8. Si applicano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

#### **per strutture agricole produttive:**

- $D_c = 10,00$  ml;

- Ds = secondo il D.M. 1/4/1968, n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni.
- Df = 10,00 ml;
- Df = 20,00 ml (se i fabbricati non sono di proprietà);

**per strutture e manufatti per allevamento zootecnico di tipo aziendale:**

- Dc = 15,00 ml;
- Ds = secondo il D.M. 1/4/1968, n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni all'esterno dei centri abitati.

Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale generano rispetti di tipo igienico-sanitario verso insediamenti di tipo residenziale, commerciale, direzionale, di sevizio ed in generale per tutte quelle destinazioni incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti, riportati nella seguente tabella:

Specie	Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di trasformazione, di edificazione diffusa extraurbana, da edifici civili concentrati e per servizi di tipo F (ml)	Distanze da residenza di proprietà (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)
Bovini, Equini, Ovicaprini	30	20	30
Avicunicoli	70	20	40
Suini	100	30	50

Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale posti all'interno delle zone ex zto A, B, C, D, E4, F alla data di adozione del PAT sono classificati da trasferire; da tali strutture sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dal PI nel rispetto della distanza minima tra fabbricati non inferiore a ml 10,00;

**per le concimaie:**

- Distanza dalle abitazioni: come quelle individuate per gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale e sottovento rispetto ad esse;
- Distanza da pozzi, acquedotti, fontane, corsi d'acqua: 50,00 ml;
- Distanza dalle strade: 40,00 ml;
- Distanza dai confini di proprietà: 15,00 ml;

**per la costruzione delle strutture agricole produttive si dovranno rispettare le seguenti norme tipologiche:**

- le costruzioni rurali dovranno essere ad un solo piano fuori terra;
- l'altezza massima, misurata dalla quota di campagna alla linea di gronda dovrà essere di norma ml 5,00; negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con esso;
- le coperture dovranno essere a due falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre; in ogni caso le coperture dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% e il manto di copertura dovrà essere costituito di norma da coppi. Sono ammesse deroghe giustificate da apposita relazione e previa valutazione dell'ufficio competente;
- le grondaie dovranno essere a sezione semicircolare o eventualmente a sezione simile a quelle dell'edificio contermini;
- sono ammessi sporti o aggetti di dimensioni comprese tra 40 e 60 cm nei prospetti principali e tra 0 e 30 cm in quelli laterali;
- le strutture edilizie di tamponamento potranno essere costruite in muratura con finiture esterne ad intonaco di tipo civile, in mattoni a faccia vista, in blocchi di argilla espansa e in elementi di laterizio forato;
- i serramenti potranno essere in legno, in ferro profilato e verniciato, in alluminio verniciato, in PVC colorato, gli oscuri, se presenti, dovranno essere in legno.

Va inoltre rispettato quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Sottosezione B – Zone rurali. Sono ammesse caratteristiche tipologiche diverse da quelle suindicate, sulla base di motivate indicazioni del piano aziendale approvato.

9. Le superfetazioni possono essere recuperate, qualora legittime, e armonizzarsi dal punto di vista tipologico con il fabbricato originale.

### **C) Recinzioni**

9. Nei TEa ed TEb sono possibili, per la protezione dell'aggregato abitativo entro un raggio di 50 ml, recinzioni al fine di delimitare residenze ed annessi rustici.

10. Le recinzioni, che non dovranno ostacolare la visibilità, dovranno avere altezza non superiore a ml 1,50 compreso l'eventuale muro di sostegno che non dovrà superare cm 50; le recinzioni potranno essere costruite con muro di sostegno e sovrastante ringhiera o rete plastificata, con muro in pietra e mattoni, con pali in legno o ferro, con staccionate in legno. E' possibile recintare i fondi agricoli solo con siepi di specie locali. Nei casi di documentata esigenza, la recinzione potrà essere realizzata esclusivamente con rete e paletti prive di fondazione continua.

11. Le recinzioni degli allevamenti, sia a stabulazione chiusa che aperta, sono possibili fino ad una altezza massima di ml 2,20; possono essere costruite con muretto fino a ml 1,00 e rete metallica, con staccionata, con pali in legno e ferro.

12. E' preferibile che siano previste delle piantumazioni di siepi di specie locali nei pressi delle recinzioni o a sostituzione delle stesse

13. Le recinzioni a confine delle ZTO diverse dalle E si uniformeranno a quelle già esistenti.

## **ARTICOLO 90 – TERRENI AGRICOLI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI TIPO TEa**

---

1. Sono spazi agricoli che per la natura dei suoli, le infrastrutture produttive e la tipologia aziendale, presentano un elevato grado di produttività nell'ambito territoriale comunale. Essi coincidono con gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale del PAT, dove prevalente è l'attività agricola e l'edificazione risulta scarsa o strutturata in piccoli aggregati. Sono parti dove l'ecosistema delle coltivazioni viene integrato con il mantenimento ed il potenziamento della rete ecologica.

### **A) Residenza**

2. In tali ambiti, vista l'assoluta priorità della attività agricola, sono concessi solo interventi funzionali alla conduzione delle aziende; sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, oltre a quanto previsto dalla lettera A) dell'articolo 89 delle presenti NTO. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato abitativo così come definito all'articolo 89 delle presenti NTO.

### **B) Strutture agricolo produttive**

3. Valgono le norme e i limiti previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, con l'applicazione delle prescrizioni di cui alla lettera B) dell'articolo 89 delle presenti NTO. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato abitativo così come definito all'articolo 89 delle presenti NTO.

### **C) Allevamenti industriali (zootecnico-intensivi)**

4. E' concessa la nuova edificazione di allevamenti intensivi di tipo industriale solamente nei casi di trasferimento e secondo quanto previsto nel successivo articolo 95. Sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici-intensivi destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente, all'inserimento di impianti tecnologici ed a esigenze igienico-sanitarie.

### **D) Attività produttive**

5. Per le attività estrattive vale quanto previsto all'articolo 88 comma 1 delle presenti NTO.

### **E) Ambiente fisico**

6. In questi ambiti sono ammesse nuove strade o modifiche delle sedi stradali e loro pavimentazione previo rilascio di permesso di costruire e nulla osta degli enti competenti, sulla base di adeguati progetti.

7. Il progetto della strada dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Qualora la nuova strada si configuri quale elemento di riduzione delle connessioni ecologiche, vanno previsti idonei sistemi per l'attraversamento della fauna terricola.

8. In particolare si dovrà prevedere lo smaltimento delle acque mantenendo o aumentando le sezioni dei fossi o canali, di cui è vietata la tombinatura; quest'ultima è ammessa solo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi, per una larghezza massima di ml 8,00 e con diametro del tombotto adeguato alla sezione del fosso. Va in ogni caso rispettato quanto previsto dall'elaborato B.2-Norme idrauliche - allegato alle presenti NTO..

9. Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovrà essere richiesta autorizzazione all'ufficio competente del Genio Civile.

10. Negli ambiti ricadenti all'interno delle aree nucleo, aree di completamento delle aree nucleo, corridoi ecologici, stepping zone individuati dal P.T.C.P., si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 39 delle Norme Tecniche del suddetto P.T.C.P., fino alla certificazione approvativa da parte della Provincia di Treviso, della Rete ecologica comunale definita dal PAT e sviluppata con Piano del Verde.

11. Il PI ha operato attraverso il "Piano del Verde" la ricognizione e l'aggiornamento degli elementi vegetali lineari ed areali, quali siepi, filari, macchie ed aree occupate da formazioni arboree recependo le indicazioni del PAT per la Rete ecologica; il suddetto Piano disciplina, guida e coordina la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde nelle zone agricole.

#### **F) Sistemazioni fondiarie**

12. Nell'ambito delle sistemazioni fondiarie la progettazione dovrà prevedere una adeguata sistemazione idraulica e, se prevista, l'eliminazione della vegetazione arborea esistente, questa dovrà essere rimessa a dimora coprendo una superficie almeno pari a quella asportata, con un minimo del 3% della superficie aziendale interessata dall'intervento.

### **ARTICOLO 91 – TERRENI AGRICOLI A FORTE FRAMMENTAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO TEb**

---

1. Riguardano spazi agricoli che comprendono parti interessate da una consistente presenza di edificazione residenziale spesso extra agricola. Si configurano anche quale prolungamento di frange urbane, di preferenza poste lungo gli assi viari, a volte concentrando e addensando l'edificazione in nuclei di una certa consistenza.

#### **A) Residenza**

2. Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, con le prescrizioni di cui lettera A) dell'articolo 89 delle presenti NTO.

3. La nuova edificazione, ove ammessa, dovrà essere realizzata all'interno dell'aggregato abitativo esistente come sopra definito.

#### **B) Strutture agricole produttive**

4. Valgono le norme e i limiti previsti dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, con l'applicazione delle prescrizioni di cui alla lettera B) dell'articolo 89 delle presenti NTO. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato abitativo così come definito all'articolo 89 delle presenti NTO.

#### **C) Allevamenti industriali (zootecnico-intensivi)**

5. Non sono ammessi allevamenti intensivi industriali e quelli esistenti vanno considerati come attività produttive da trasferire ed allo scopo così indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI. Sono consentiti unicamente gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali che non comportino, comunque, l'aumento del numero dei capi allevati.

**D) Attività produttive**

6. Non sono consentite le attività estrattive.

**E) Ambiente fisico**

7. Vale quanto previsto al punto E) dell'articolo 90 delle presenti NTO.

**F) Sistemazioni fondiari**

8. Vale quanto previsto al punto F) dell'articolo 90 delle presenti NTO.

---

**ARTICOLO 92 – TERRENI AGRICOLI SPECIALI DI TIPO TEc (EX CAVE A FONDO ASCIUTTO E UMIDO)**

---

1. Sono terreni che, per l'attività estrattiva con escavazione a fossa del materiale lapideo (ghiaia e sabbia), sono caratterizzate da depressioni orografiche (cave) con fondo asciutto permanente o umido; per la loro condizione saranno oggetto, dopo le operazioni atte alla riutilizzazione, di attività agro-ambientali e ricreative secondo le indicazioni del "Piano del Verde":

- il recupero, anche parziale, potrà essere realizzato sia durante l'attività estrattiva in corso o ad attività estrattiva conclusa e come tale dichiarata estinta dall'Ente preposto;
- nel caso di fondo asciutto possono essere riutilizzate per l'attività agricola con normali operazioni di ricomposizione agraria orientate alla sistemazione delle scarpate e al livellamento del fondo secondo le modalità della Proposta di Piano Regionale dell'Attività di Cava - P.R.A.C. (pubblicata dalla Segreteria Regionale del Territorio - Venezia 1984), previa presentazione di specifica relazione agronomica;
- qualora a fondo umido possono essere riutilizzate a scopi naturalistici e/o per attività ricreative e per il tempo libero sulla base di operazioni di ricomposizione e sistemazione delle scarpate;
- per le modalità di intervento e prescrizioni specifiche si fa riferimento al "Piano del Verde" e del successivo aggiornamento del "Piano per la ricomposizione ambientale" adottato con delibera del C.C. n. 171 del 3/11/1989, salvo eventuali modifiche ed integrazioni.

2. Questi ambiti si configurano quali elementi portanti della Rete ecologica comunale identificabili come "matrici naturali primarie potenziali" ovvero ambiti dove prevedere ed incentivare processi di riqualificazione ambientale atti a creare condizioni di forte naturalità. Il termine "potenziale" è indicatore di una condizione attualmente connotata da scarsa valenza naturale, ambientale e paesaggistica, ma pur tuttavia orientata in prospettiva, all'obiettivo di recupero ai fini della riqualificazione ambientale e di snodo delle connessioni ecologiche, nonché a recupero di esteso patrimonio di verde per usi multipli ed a servizio di attività ricreative e del tempo libero.

3. Gli interventi in questi ambiti per quanto concerne gli aspetti naturalistici e paesaggistici, sono individuati dal "Piano del Verde" tenuto conto delle ricomposizioni in atto.

4. Sono in ogni caso, fatti salvi e impregiudicati gli indirizzi regionali assunti con DGR 3121/2003 e con DGR n. 135/CR/2008 relative al Piano Regionale per l'Attività di Cava (PRAC), che nel territorio di Paese individuano tre Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE-TV5, ATE-TV6 e ATE-TV7), nonché tre cave singole (CS2, CS7 e CS10).

5. Sono, inoltre, fatte salve le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

## **ARTICOLO 93 – TESSUTI EXTRAURBANI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (TEd1 e TEd2)**

---

### *Definizione*

1. Tessuti posti in zona extraurbana caratterizzati da edificazione diffusa a nastro lungo assi viari e/o aggregati in nuclei rurali, spesso scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito. In questi Tessuti l'espansione spontanea a forte dispersione ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano. Il PI individua, due distinte tipologie di edificazione diffusa:

- TEd1 corrispondenti a Tessuti maggiormente configurati a volte con caratteristiche riconducibili alle frange periurbane corrispondenti ai "nuclei residenziali ed aggregazioni edilizie rurali in zona agricola" (ex zone E4 di PRG ai sensi della ex LR 24/85);
- TEd2 corrispondenti a Tessuti in formazione di edificazione "spontanea", con bassa densificazione edificatoria.

### *Obiettivi*

2. Gli obiettivi in questi Tessuti sono quelli del miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, da attuare con interventi rapportati alle specificità dei contesti e delle situazioni e finalizzati a:

- ricucire il margine edificato;
- consolidare, riqualificare e riordinare l'edilizia diffusa;
- migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico;
- favorire la ricchezza funzionale anche per dotare tali aree di servizi;
- potenziare infrastrutture e standard;
- mantenere adeguati livelli di biopermabilità.

### *Modalità*

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate di cui all'articolo 69 delle presenti NTO.

### *Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici*

4. Gli interventi ammessi nei Tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd1 e TEd2 sono le residenze per le quali vale quanto prescritto alla lettera A) dell'articolo 89 delle presenti NTO.

### Tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd1

5. Per la nuova edificazione residenziale si applicano le seguenti norme:

- $If = 0,30$  mq/mq solo per gli ambiti definiti "lotto libero" indicati dal PI con massimo per ogni singolo lotto di superficie utile netta di 350 mq;
- i restanti parametri edilizi sono quelli dell'articolo 89 lettera A) delle presenti NTO, ad eccezione delle distanze dalla viabilità pubblica e da quella privata che non potranno essere maggiori rispettivamente di ml 10,00 e ml 5,00;
- sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni;
- è in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, secondo gli indici previsti, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente qualora legittimo.

6. Nei TEd1 per gli edifici residenziali, oltre a quanto previsto all'articolo 89 lettera A) delle presenti NTO, valgono le seguenti modalità esecutive:

- gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- gli ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente dovranno integrarsi con la struttura originaria;
- nella nuova edificazione si dovrà ridurre al minimo il consumo di Superficie Agricola Utilizzabile (SAU); soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate.

### Tessuti extraurbani di edificazione diffusa TEd2

7. Per la nuova edificazione residenziale si applicano le seguenti norme:

- If = solo per gli ambiti definiti "lotto libero" indicati dal PI con massimo per ogni singolo lotto di superficie utile netta di 200 mq, con eliminazione di eventuali volumi impropri e superfetazioni;
- i restanti parametri edilizi sono quelli dell'articolo 89 lettera A) delle presenti NTO, ad eccezione delle distanze dalla viabilità pubblica e da quella privata che non potranno essere maggiori rispettivamente di ml 10,00 e ml 5,00;
- sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici residenziali esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L. R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni;
- è in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, con il limite massimo di di superficie utile netta di 200 mq, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente qualora legittimo;
- in questi ambiti possono essere applicate forme di recupero dei crediti edilizi secondo le modalità e quantità previste dal PI;
- nella nuova edificazione si dovrà ridurre al minimo il consumo di Superficie Agricola Utilizzabile (SAU); soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate.

8. Nei TEd2 per gli edifici residenziali, oltre a quanto previsto all'articolo 89 lettera A) delle presenti NTO, valgono le seguenti modalità esecutive:

- gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- gli ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente dovranno integrarsi con la struttura originaria;
- gli interventi di nuova edificazione sono condizionati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area;
- le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di con visuali, ecc.) secondo quanto definito dal "Piano del Verde".

#### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

9. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a quanto previsto all'articolo 23 delle presenti NTO e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legge n. 122/1989. Le aree destinate a parcheggio saranno realizzate in una fascia di rispetto minima di ml 5,00 dal limite dell'asfalto in fregio alle strade statali e provinciali e ml 3,00 lungo la viabilità comunale o vicinale nel rispetto della proprietà demaniale.

10. Andranno realizzate piantumazioni di siepi oltre che come recinzioni a mascheramento di manufatti di varia natura; nei lotti di margine con gli ambiti agricoli andrà realizzata una dotazione di verde localizzata verso le aree agricole con funzione di integrazione/continuità con gli elementi strutturali dello spazio agricolo con le modalità previste dal Piano del Verde.

#### *Destinazioni d'uso*

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 22 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, f1, f2, f4, f5, f6, f7, g1, g2, g5.

### **ARTICOLO 94 – EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALL'AZIENDA AGRICOLA**

---

1. Il PI individua i fabbricati senza più funzione agricola, siano essi singoli o porzioni di edifici.

2. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, non possono essere richieste nuove strutture agricole produttive per il periodo di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità, salvo che la superficie aziendale in proprietà aumenti di almeno il 20% con un minimo di un ettaro.

## **ARTICOLO 95 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

1. Per la definizione degli allevamenti zootecnici intensivi valgono i parametri e le indicazioni di cui alla L.R. 11/2004 e del relativo atto di indirizzo previsto al punto 5, lett. d), comma 1 articolo 50 lettera d – Edificabilità zone agricole – ed eventuali successive modifiche.

2. La nuova edificazione è consentita secondo quanto disposto dalla L.R. 11/2004 e limitatamente agli ambiti agricoli di tipo TEa; inoltre, sempre nel rispetto dell'atto di indirizzo previsto al punto 5, lett. d), comma 1 articolo 50 della L.R. 11/2004 – Edificabilità zone agricole – ed eventuali successive modifiche, l'ampliamento degli allevamenti intensivi esistenti.

3. Il PI individua e classifica gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo ai sensi della normativa vigente; essi generano rispetti di tipo igienico-sanitario verso insediamenti di tipo residenziale, commerciale, direzionale, di servizio ed in generale per tutte quelle destinazioni incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti, riportati nella seguente tabella e nella cartografia di PI:

Individuazione	Classe	Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di trasformazione, di edificazione diffusa extraurbana, da edifici civili concentrati, per servizi di tipo F (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)	Distanze dai confini (ml)
1	Conigli	100	50	15
2	Bovini da ingrasso	300	150	30
3	Suini	500	200	30
4	Bovini da ingrasso	100	50	15
5	Suini - Conigli	200	100	20
6	Suini	500	200	30

4. All'interno delle fasce di rispetto l'edificazione è consentita ai sensi dell'articolo 47 delle presenti NTO.

5. La realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi deve rispettare quanto previsto dal "Piano del Verde" relativamente alla costruzione della Rete Ecologica.

## **ARTICOLO 96 – EDIFICI SPECIALI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

### **A) Fungai**

1. La coltivazione di funghi, oltre a trovare ubicazione nelle zone produttive extragricole potrà essere ubicata anche in ambiti agricoli di tipo TEa.

2. Le attività indicate con il simbolo da trasferire e/o da bloccare vanno trasferite nelle zone di cui al punto 1.

### **B) Serre**

3. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art.44 comma 6 LR 11/2004: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

4. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 LR 11/2004 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art.9 LR 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- C: come da Piano Aziendale;
- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
  - Dc: minimo di ml 10,00.

5. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- H: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds: come da DM 1 aprile 1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
  - Dc: non inferiore a ml 5,00.

6. La superficie massima copribile con serre fisse, come da piano aziendale, dovrà tenere conto dell'integrazione ambientale secondo le indicazioni del "Piano del Verde" e della PU ove prevista. La superficie aziendale rimanente dovrà essere sistemata a verde con specie arboree ed arbustive, oltre che alle necessarie infrastrutture a servizio dell'azienda nel rispetto di quanto eventualmente previsto nel "Piano del Verde".

### **C) Altri manufatti**

7. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione ecc.), potranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche.

8. Le dimensioni dovranno comunque attenersi a quanto previsto nel precedente articolo 88 e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 97 – RETE ECOLOGICA**

---

1. Il PI in conformità al PAT persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella Rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

2. Il PI sulla base delle indicazioni del Piano del Verde provvede alla disciplina degli elementi della Rete ecologica attraverso:

- il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc);
- interventi di ricostruzione delle parti mancanti della Rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione;
- tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.

3. Il PI con il Piano del Verde individua gli elementi strutturanti la "Rete ecologica comunale", quali elementi portanti del sistema del verde e costituiti da:

- *matrici naturali potenziali*: ambiti interessati da cave (con e senza acqua) e discariche nelle quali il generale abbandono ha permesso un parziale ricoprimento vegetazionale delle scarpate che, unito ad una relativa assenza di disturbi antropici diretti, determina microambienti favorevoli a svariate specie faunistiche; per la loro collocazione fisica sono potenzialmente in

grado di costituire sorgenti di diffusione delle componenti biotiche sul territorio e di connettersi agli elementi strutturali della Rete ecologica;

- *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche a prevalente sviluppo lineare tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella Rete ecologica provinciale e regionale, e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al territorio comunale che presentano idonee caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità; l'ampiezza minima di tali corridoi è posta non inferiore a ml 30,00;

- *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà; l'ampiezza di tali corridoi è posta non inferiore a ml 15,00;

- *aree di connessione naturalistica (buffer zone)*: fasce di territorio che svolgono un ruolo di "protezione" delle aree a corridoio ecologico, dagli impatti esterni; si estendono per un minimo di ml. 100,00 oltre il limite dei corridoi stessi;

- *varchi*: sono punti o zone di passaggio posti dove lo sviluppo inseditivo lineare o la presenza di elementi antropici ad elevato effetto barriera può portare alla cesura degli spazi ed all'interruzione della biopermeabilità di parti della rete.

4. Gli elementi costituenti la Rete ecologica sono di seguito disciplinati:

#### **A) Matrici naturali potenziali**

5. In queste aree gli interventi sono disciplinati dagli articoli 28 e 29 del Regolamento del Piano del Verde.

#### **B) Corridoi ecologici**

6. Il mantenimento e la riqualificazione degli elementi a corridoio ecologico sono obiettivi perseguiti dal PI cogenti con il PAT ed il Piano del Verde. Sono possibili modifiche alla loro localizzazione, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche non possono comunque ridurre in termini dimensionali e di sviluppo le caratteristiche strutturali dei corridoi.

7. Nell'ambito di un corridoio ecologico è vietato:

a) l'interruzione della continuità dello stesso per la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;

b) la trasformazione del prato stabile in altra qualità di coltura, ad esclusione di quella boscata. È viceversa sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata;

c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese serre fisse e mobili;

d) l'apertura di cave e discariche;

e) la presenza di fonti di illuminazione artificiale;

f) la riduzione della funzionalità del corridoio con utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È invece ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite);

g) la rimozione, distruzione o modificazione delle siepi (parte aerea e parte radicale). Non rientrano tra le misure vietate le operazioni di ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

8. Oltre a quanto definito ai comma 6 e 7 gli interventi sono disciplinati nell'articolo 25 del Regolamento del Piano del Verde.

#### **C) Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

9. Nelle aree di connessione naturalistica va perseguita la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.). Si possono apportare modifiche ai perimetri delle buffer zones, conseguenti ad interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche

apportate in sottrazione all'area di connessione naturalistica dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde nelle aree pertinenziali alle strutture edilizie in grado di garantire la funzionalità ecologica delle stesse.

10. In queste zone è vietato:

- a) l'apertura di cave e discariche;
- b) l'insediamento di strutture produttive non agricole di qualsiasi tipo negli ambiti TEa e TEb;
- c) il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
- d) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- e) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale (ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agricola);
- f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- h) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.

11. Oltre a quanto definito ai comma 9 e 10 gli interventi sono disciplinati nell'articolo 26 del Regolamento del Piano del Verde.

#### **D) Varchi**

12. Il mantenimento dei varchi è vincolante. Sono ammesse limitate modifiche ai perimetri delle aree libere individuate dal PI, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

13. Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) l'apertura di cave e discariche;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- d) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

14. Oltre a quanto definito ai comma 12 e 13 gli interventi sono disciplinati nell'articolo 27 del Regolamento del Piano del Verde.

## **TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

#### **ARTICOLO 98 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

---

1. Il PI individua e classifica il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con riferimento:
  - ai servizi pubblici o di uso pubblico;
  - alle infrastrutture per la mobilità;
  - alle infrastrutture a rete.
2. Le aree su cui ricadono infrastrutture e servizi sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.
3. L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità proprie delle attrezzature stesse attraverso specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.
4. All'interno di queste aree - se necessario e possibile - sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona stessa, e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.
5. Per le modalità e tipi di intervento, il PI si attua:
  - a mezzo di IED e di tutti i tipi di intervento di cui all'articolo 11 delle presenti NTO, con convenzione con il Comune, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di adottare uno strumento attuativo;
  - previo PUA.
6. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli.
7. Le attrezzature tecnologiche e di servizio alle persone sono dislocate in tutte le zone del presente PI ed indicate negli elaborati con apposita grafia.
8. Costituiscono invece categorie di destinazione d'uso a sé stanti non fungibili né con la precedente né tra loro, quelle relative alle attrezzature tecnologiche e attrezzature di servizio al trasporto.

## CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

### ARTICOLO 99 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

---

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e precisamente:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree per attrezzature di interesse comune
  - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - le attività culturali, associative e politiche;
  - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
- c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate;
- d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI. Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di PI, possono essere variate in seguito ad approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'opera o di strumenti urbanistici di dettaglio sulla base della normativa vigente.

3. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di progetti edilizi per le costruzioni e di progetti esecutivi e descrizione delle opere per le restanti realizzazioni.

4. Nel caso in cui le opere di cui al precedente comma 2 ricadano su aree che il PI non destina a zone "F", la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto preliminare o definitivo dell'opera pubblica, costituisce adozione di variante al PI stesso, ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 27/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

6. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della Rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

### **ARTICOLO 100 – AREE PER L'ISTRUZIONE (Fa)**

---

1. Per le attrezzature scolastiche le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della Legge 847/64 (le lettere a) e b) di S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004; in rapporto ad esse si applicano i seguenti parametri, fatto salvo quanto precisato all'ultimo comma dell'articolo 98 delle presenti NTO:

- l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica";
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
- H = 12,50 ml;
- Dc = metà dell'altezza del fabbricato, con minimo di 5,00 ml.

2. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.

3. Il verde dovrà essere realizzato secondo quanto previsto all'articolo 20 del Regolamento del Piano del Verde.

### **ARTICOLO 101 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Fb)**

---

1. Per le attrezzature di interesse comune a livello di quartiere le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dall'articolo 4 della Legge 847/64 (le lettere c), d), e), g) di S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004.

2. Per le attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie ed ospedaliere - comprese quelle rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap) la distanza dai confini deve essere non inferiore all'altezza dei fabbricati e comunque non meno mai scendere al di sotto di ml 10,00.

3. Per le attrezzature cimiteriali - si osservano le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie approvate con R.D. 1265/34 e successive integrazioni e modificazioni.

5. Gli interventi e le strutture a verde sono in rapporto alle diverse funzioni assegnate all'interno dell'area pertinenziale (riposo, svago, ornamento). In ogni caso il verde dovrà essere realizzato secondo quanto previsto agli articoli 22, 23 e 24 del Regolamento del Piano del Verde.

### **ARTICOLO 102 – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (Fc)**

---

a) Per tali attrezzature le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'articolo 4 della Legge 847/64 (S2 dell'articolo 6) e dell'articolo 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, nonché dagli atti di indirizzo della L.R 11/2004; in rapporto ad essi si applicano le seguenti prescrizioni e parametri con le modalità dell'articolo 98. Sono compresi gli impianti destinati alla pratica agonistica. Per la loro realizzazione si applicano gli stessi parametri precedenti con l'eccezione per gli spazi di parcheggio da dimensionarsi in misura non inferiore ad un posto auto ogni due posti di capacità ricettiva dell'impianto nel suo complesso.

b) Le funzioni ammissibili consistono in:

- a) aree a parco: ove sono ammessi i chioschi per ristoro, le tettoie aperte, i servizi igienici, gli attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi), e qualsiasi costruzione che si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici che dovrà essere opportunamente ambientata;
  - b) aree per attrezzature per il gioco e lo sport: da inserire in un contesto con significativa presenza di spazi a verde e così regolamentate:
    - i) la sistemazione dei parcheggi non potrà interessare più del 10% dell'area, nel rispetto tuttavia dei parametri di ricettività di cui al 1° comma;
  - c) complessi ricettivi all'aperto: da disciplinare ai sensi della L.R. 4 novembre 2002, n. 33, puntualmente individuati in cartografia.
3. Gli interventi e le strutture a verde dovranno essere realizzate secondo quanto previsto agli articoli 21 e 24 del Regolamento del Piano del Verde.

### **ARTICOLO 103 – AREE PER PARCHEGGI (Fd)**

---

1. Aree a parcheggio: lettera d) comma 2, articolo 3 D.M. 2/4/1968; i parcheggi sono di norma da realizzarsi in corrispondenza del piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e produttive siano realizzati su diversi livelli, con limite di un livello aggiuntivo sopra e/o sotto il piano di campagna.
2. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo, ammessi nelle zone residenziali; dovrà inoltre essere previsto un congruo numero di parcheggi riservati ai disabili in conformità al DPR n. 384/78 e alla L. 13/89.
3. I parcheggi, nei quali ogni posto auto non deve avere una superficie inferiore a ml 2,50x5,00 = mq 12,50 netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti e per la manovra, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche senza determinare pericolo per la circolazione.
4. Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e tra fabbricati, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché in tal caso sia asservita all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso a cura del proprietario.
5. Il verde di arredo degli spazi a parcheggio, dovrà essere progettato con finalità prevalenti di ombreggiamento e mitigazione degli effetti microclimatici connessi alla realizzazione di grandi superfici pavimentate artificialmente.
6. La superficie da destinare a verde arboreo deve essere pari almeno al 25% dell'area complessiva occupata dal parcheggio.
7. La realizzazione di nuovi parcheggi, sia pubblici che privati, dovrà prevedere preferenzialmente l'impiego di pavimentazioni permeabili per consentire lo scambio idrico e gassoso con il terreno.
8. Gli interventi e le strutture a verde dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'articolo 37 del Regolamento del Piano del Verde.

## CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### ARTICOLO 104 – VIABILITA'

---

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in.
  - le strade esistenti comunali, provinciali e regionale;
  - le strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
  - le zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
  - i percorsi ciclabili e /o pedonali.
2. Per le strade esistenti sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza indicati dal PGTU, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo vengono definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI. Nella progettazione di queste infrastrutture dovrà essere rispettato quanto previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Sottosezione A – Spazi urbani.
4. Ai sensi dell'articolo 34 della L. R. n. 11/2004, il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio; è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
5. Per le infrastrutture viarie di nuova realizzazione e quelle esistenti oggetto di adeguamento e/o potenziamento, dove andranno previste opere di mitigazione e compensazione necessarie a ridurre gli impatti paesaggistici ed ambientali.
6. Le zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità si distinguono:
  - a) in aree riservate alla formazione di nuovi tratti di viabilità e/o all'adeguamento di quelli esistenti:
    - i) all'interno di tali aree sono da attuarsi gli interventi di innovazione della rete di viabilità; successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue;
    - ii) per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone ove è prescritto un PUA, la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione del PUA, a condizione che ad esso risulti allegato il progetto esecutivo dell'opera.
  - b) in aree latitanti infrastrutture di viabilità esistenti (per marciapiedi o piste ciclabili):
    - i) aree di cui al punto a), in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

- c) in aree ferroviarie:
- i. al loro interno sono eseguibili gli interventi relativi alle linee ferrate e a sistemi di movimentazione dei convogli, in base a specifici progetti elaborati dai competenti organi delle R.F.I. e/o loro aventi causa.
7. Oltre alle strade esistenti sono riportate in grafia di PI alcune strade di progetto.
8. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle zone ricadenti nelle fasce.
9. All'interno della zona di Paese compresa tra la Strada Regionale n. 53, la ferrovia TV-VI, l'ASA/8 e l'ATU/5, dovrà essere redatto un Piano Particolareggiato della viabilità, al fine di agevolare l'attuazione delle previsioni del PI; in mancanza del suddetto Piano Particolareggiato sono sempre realizzabili, da parte dei privati, gli interventi previsti dal PI, purché non contrastanti con quanto prescritto nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative - allegato alle presenti NTO.
10. Per quanto concerne l'equipaggiamento vegetazionale di queste infrastrutture si dovrà rispettare quanto previsto agli articoli 33 e 34 del Regolamento del Piano del Verde.

#### **ARTICOLO 105 – PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI**

---

1. I percorsi pedonali e le piste ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI. Quest'ultimo sviluppa il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PAT, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione oltre alla sicurezza della circolazione, nel favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, ambientale ed ecologico.
2. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991 e successive modificazioni, nonché a quanto definito nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Sottosezione A – Spazi urbani.
3. Nelle tavole di PI sono individuati i percorsi ambientali di tipo tematico, finalizzati in particolare a connettere aree di interesse storico, paesaggistico, ambientale ed ecologico, anche ai fini dell'uso turistico e sociale del territorio.
4. Per quanto concerne l'equipaggiamento vegetazionale di queste infrastrutture si dovrà rispettare quanto previsto agli articoli 35 e 36 del Regolamento del Piano del Verde.

#### **ARTICOLO 106 – IMMISSIONI**

---

1. Sulla base della categoria della strada valgono le seguenti prescrizioni:
  - per le strade statali S.R. 53 - "Postumia" e per la S.R. 348 "Feltrina" sono ammesse immissioni private oltre le esistenti alla data di adozione del PRG (6/11/1989), solo se previste su progetto di opera pubblica del Comune od altrimenti documentando la necessità dell'accesso in base a frazionamenti eseguiti prima dell'adozione del PRG (6/11/1989) e sono comunque soggette a nulla osta o autorizzazione dell'ente proprietario della strada. Qualora l'accesso comporti la costruzione di un cancello, lo stesso sarà posto ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile, onde permettere la sosta di un veicolo medio; nelle Zone storiche e nei centri abitati possono essere consentite nuove immissioni su apposita richiesta e documentate esigenze, qualora approvate dalla Giunta Comunale;
  - per le strade provinciali e quelle comunali nei tratti fuori del centro abitato di ciascuna frazione, così come deliberato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 643 in data

29/11/1993 ai sensi del Decreto Legislativo 285/92, sono consentite , previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, altre immissioni con distanza non inferiore a ml 200,00 da una qualsiasi immissione esistente sullo stesso lato stradale; qualora l'accesso comporti la costruzione di un cancello, lo stesso sarà posto ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile, onde permettere la sosta di un veicolo medio;

– per le strade provinciali e comunali entro il centro abitato, previo nulla osta dell'ente proprietario, il posizionamento di un eventuale cancello non dovrà essere inferiore a ml 4,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile.

2. Sono indicati in grafia di PI alcuni punti di incrocio stradale di particolare rilevanza da attrezzare ed adeguare con la realizzazione di opere che garantiscano la sicurezza della circolazione.

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

### **ARTICOLO 107 – RETI TECNOLOGICHE**

---

1. Consistono in attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri enti pubblici istituzionalmente competenti, quali centraline telefoniche, centraline di erogazione e trasformazione dell'energia elettrica e del gas, impianti di depurazione, impianti di distribuzione idrica e similari.

2. Si applicano i seguenti indici compatibilmente con le specifiche disposizioni di legge:

– Dc = distanza dai confini = non inferiore a 1,5 ml.

Tali impianti non sono computabili ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati.

3. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

4. Nell'ampliamento della zona a servizi del depuratore comunale, le acque defluenti vanno raccolte e portate all'adiacente impianto di depurazione.

## TITOLO VI – NORME SPECIALI

### CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### **ARTICOLO 108 – INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE E DA DESTINARE ALLA RICONVERSIONE**

---

1. Il PI disciplina le attività produttive anche poste in difformità di zona da confermare, bloccare e trasferire.

2. Le attività schedate ai sensi della ex L.R. 11/1987, ancorché confermate nel precedente PRG, nelle more di redazione di una specifica variante al PI per la loro disciplina, sono da considerarsi da bloccare; sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché quelli necessari al loro adeguamento ai sensi delle normative vigenti in ordine alla sicurezza degli impianti e dei lavoratori.

3. Le zone con attività produttive da trasferire secondo le previsioni del PI e da destinare alla riconversione sono le parti di territorio sulle quali insistono impianti per attività produttive ritenute incompatibili, individuate o non, con apposita grafia nelle tavole di Piano.

##### *Modalità di intervento*

4. Gli interventi si attuano laddove indicato a mezzo di PUA, fatte salve modalità diverse indicate dal PI sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse generale.

##### *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

5. Le modalità di intervento sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), nonché gli accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, nel rispetto di quanto contenuto e previsto dal PAT.

6. In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo indici, parametri e caratteri per l'edificazione definiti nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative – allegato alle presenti NTO; nel caso degli accordi articolo 6 della L.R. n. 11/2004, la perequazione a favore del Comune non può essere inferiore a quella minima fissata all'articolo 35 delle presenti NTO.

7. Gli interventi di trasformazione di aree produttive da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente ed all'approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

10. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree prima della formazione dei PUA ed in presenza della destinazione attuale, gli edifici esistenti, in quanto incompatibili con il PI, possono essere assoggettati ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle lettere a) e b) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, nonché a quelli di adeguamento ai sensi delle normative vigenti in ordine alla sicurezza degli impianti e dei lavoratori.

##### *Dotazioni urbanistiche ed ecologiche*

11. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle delle Norme generali delle Zone di trasformazione, fatte salve eventuali indicazioni specifiche dell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO o contenute negli accordi tra Comune e soggetti privati.

*Destinazioni d'uso*

12. Sono ammesse le destinazioni funzionali previste dall'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO o contenute negli accordi tra Comune e soggetti privati.

**ARTICOLO 109 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

---

1. Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico delle attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001 "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

2. Le varianti che comportino modificazioni al PAT, vanno coordinate con le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

3. Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

4. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

5. Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

6. Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

## CAPO II - QUALITA' DEGLI INTERVENTI

### **ARTICOLO 110 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

---

1. Il PI individua le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale coincidenti con parti del territorio urbano o rurale, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono inserite e/o destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.
2. In queste parti del territorio sono consentiti interventi atti al potenziamento delle attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, con riferimento alle specificità dei contesti e delle situazioni territoriali.
3. Gli interventi edificatori ammissibili dovranno essere finalizzati a:
  - riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
  - a potenziare o realizzare assi viari qualora necessario;
  - favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana;
  - individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
  - definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
4. Gli interventi di cui ai precedenti comma sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse generale. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

### **ARTICOLO 111 – AMBITI SOGGETTI AD ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 L.R. 11/2004**

---

1. Il PI individua gli ambiti interessati da accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004; la numerazione riportata in simbologia riprende quella di PAT.
2. Per l'accordo di programma API si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 9 luglio 2007 tra il Comune e ditta Gasparin Gianni e Milanese Lucia, recepito in sede di adozione del PAT con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 3 settembre 2007, approvato in conferenza di servizi in data 22 gennaio 2009 ai sensi dell'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 10 febbraio 2009 n. 288.
3. Per l'accordo di programma AP2 tra il Comune e la ditta Giroto Silvano valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 9 luglio 2007 tra il Comune e Giroto Silvano, recepito in sede di adozione del PAT con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 3 settembre 2007, approvato in conferenza di servizi in data 22 gennaio 2009 ai sensi dell'art. 15 comma 6

L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 10 febbraio 2009 n. 288;

- b) che nella realizzazione degli interventi edilizi privati previsti dall'accordo, nel caso di realizzazione di più edifici andrà previsto un unico accesso sulla S.P. Postumia Romana;
- c) che la nuova edificazione dovrà distare dalla S.P. Postumia Romana non meno di ml 20,00.

4. Per l'accordo di programma AP4 tra il Comune e la Società ARIKA srl valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 4 luglio 2009 tra il Comune la Società ARIKA srl e recepito in sede di adozione del PAT con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 3 settembre 2007, approvato in conferenza di servizi in data 22 gennaio 2009 ai sensi dell'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 10 febbraio 2009 n. 288;
- b) il recepimento dell'accordo concerne anche le "schede 1 e 2" allegate al predetto accordo. Tali elaborati costituiscono pertanto parte integrante del Piano degli Interventi;
- c) gli interventi edilizi privati sono soggetti a PU;
- d) è consentita la realizzazione di parcheggi a servizio degli insediamenti previsti, all'interno della fascia di rispetto stradale finitima compresa nell'ambito interessato dall'accordo;
- e) è consentito l'utilizzo dell'area agricola retrostante compresa nell'AP4, a parcheggio e piazzale per deposito e movimentazione, prevedendo la piantumazione lungo il perimetro di strutture arboree, con le modalità previste dal Piano del Verde, in funzione della mitigazione ed integrazione ambientale.

5. Per l'accordo di programma AP5 tra il Comune e la spa Emerald valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è integralmente recepito il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 2 luglio 2007 tra il Comune e la spa Emerald, a seguito di deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 15 giugno 2007, recepito in sede di adozione del PAT con deliberazione del consiglio comunale n. 39 del 3 settembre 2007, approvato in conferenza di servizi in data 22 gennaio 2009 ai sensi dell'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 10 febbraio 2009 n. 288;
- b) il recepimento dell'accordo concerne anche la "scheda normativa" costituente l'allegato A al predetto accordo e le tavole 1-2-3 pure allegate all'accordo;
- c) tali elaborati costituiscono pertanto parte integrante del Piano degli Interventi;
- d) il PUA dovrà ridefinire i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere pubbliche di cui agli artt. da 4 a 9 dell'accordo indicati all'art. 11 del medesimo in relazione al superamento dei tempi per l'approvazione del piano regolatore comunale previsti nell'accordo;
- e) i nuovi tempi di attuazione dell'accordo, ivi compreso il termine finale del 31 dicembre 2018 previsto all'art. 26 dell'accordo, verranno concordati nella convenzione attuativa del PUA;
- f) la convenzione attuativa del PUA dovrà altresì disciplinare le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere pubbliche e di quelle oggetto di cessione al Comune, tenuto conto delle disposizioni del codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni) in quanto applicabili.

6. Per l'accordo di programma AP7 tra il Comune e la ditta Libec Due srl per l'ambito di via Asiago, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Libec due srl inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

7. Per l'accordo di programma AP8 tra il Comune e la ditta General Filter Italia SpA e Polin Odone per l'ambito di via San Luca, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta General Filter Italia SpA e Polin Odone inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
8. Per l'accordo di programma AP9 tra il Comune e la ditta Maritan Mario e Furlan Luigina per l'ambito di via Giusti, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Maritan Mario e Furlan Luigina inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
9. Per l'accordo di programma AP10 tra il Comune e la ditta Bordignon Antonio e Gasparetto Giuditta per l'ambito di via Ortigara, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Bordignon Antonio e Gasparetto Giuditta inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
10. Per l'accordo di programma AP11 tra il Comune e la ditta Zatta Graziano per l'ambito di via Ortigara, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Zatta Graziano inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
11. Per l'accordo di programma AP12 tra il Comune e la ditta Murer Giancarlo per l'ambito di via Risorgimento, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Murer Giancarlo inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
12. Per l'accordo di programma AP13 tra il Comune e la ditta Bresolin Vittorio per l'ambito di via Curtatone e via Risorgimento, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 19 settembre 2012 tra il Comune e ditta Bresolin Vittorio inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
13. Per l'accordo di programma AP14 tra il Comune e la ditta Candi srl per l'ambito di via E. Fermi, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Candi srl inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.
14. Per l'accordo di programma AP15 tra il Comune e la ditta Car.Lo. Immobiliare Sas per l'ambito di via Postumia Romana, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Car.Lo. Immobiliare Sas inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

15. Per l'accordo di programma AP16 tra il Comune e la ditta Gabbin Mario, Benendo Lidia, Gabbin Barbara e Gabbin Marica per l'ambito di via Mons. C. Breda, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Gabbin Mario, Benendo Lidia, Gabbin Barbara e Gabbin Marica, inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

16. Per l'accordo di programma AP17 tra il Comune e la ditta SNOL sas di Tiecher Sandro & C. e Tiecher Sandro per l'ambito di via D. Valeri, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta SNOL sas di Tiecher Sandro & C. e Tiecher Sandro, inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

17. Per l'accordo di programma AP18 tra il Comune e la ditta Libec Due Srl per l'ambito di via Montello, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Libec Due Srl, inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

18. Per l'accordo di programma AP19 tra il Comune e la ditta Immobiliare Edera srl per l'ambito di via Postumia, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) si recepisce integralmente il contenuto dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 in data 20 luglio 2012 tra il Comune e ditta Immobiliare Edera srl, inerente l'ambito indicato negli elaborati grafici;
- b) nell'attuazione dell'accordo deve essere rispettato quanto contenuto nell'apposita scheda facente parte dell'elaborato B1 – Repertorio schede normative.

---

## **ARTICOLO 112 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

---

1. Il PI incentiva la qualità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle diverse parti del territorio comunale, articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 9 marzo 2007, n. 4.

2. La quantificazione degli ampliamenti edificatori ammessi dal PI nel caso di interventi di edilizia sostenibile saranno graduati sulla base del sistema di valutazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n. 4/2007, delle DGRV n. 2063 /2009 e n. 2499/2009 e della L.R. n. 14/2009.

3. La quota incentivante dovrà riferirsi ai punteggi da 0 a 5 utilizzati dalla L.R. n.14 /2009 opportunamente riferiti alla realtà comunale; la quantità premiale in superficie utile netta o in superficie coperta (per fabbricati produttivi) sarà pari a:

- 0% per punteggio inferiore a 2;
- da 5% a 10% per punteggio da 2 a 3;
- da 10 a 20% per punteggio da 3 a 4.

4. La quantificazione degli interventi andrà graduata attraverso l'interpolazione lineare del punteggio ai fini della definizione della percentuale di ampliamento.

5. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere ulteriori quote incentivanti, graduati sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:

- il potenziamento della Rete ecologica;
- interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.

6. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti comma, non potrà comunque superare complessivamente il 30% degli indici edificatori ammissibili, ferma restando la verifica di congruità degli standard di PI.

7. La quota incentivante di cui al presente articolo non è sommabile a quelle dell'articolo 3 della L.R. n. 14/2009, con l'applicazione di quanto previsto dalla L.R. n. 4/2007, per la qualità ambientale ed energetica degli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

8. La quota incentivante, nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. n.4/2007, non incide sul dimensionamento del PAT.

#### **ARTICOLO 113 – PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

---

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal PI il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:

- valorizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- miglioramento del decoro e dell'arredo urbano degli abitati;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nei centri storici;
- uso di materiali e tecnologie;
- tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato;
- disciplina, guida e coordinamento nella costruzione della rete ecologica e del sistema del verde;
- mantenimento del verde esistente e la progettazione dei nuovi interventi.

3. Il Prontuario è suddiviso in due sezioni:

- qualità architettonica
- mitigazione ambientale.

4. Il Prontuario, per la parte riguardante gli aspetti della progettazione del verde urbano ed extraurbano, fa proprio il Prontuario del Piano del Verde.

5. Le modifiche ed integrazioni al “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” che non interessano i principi informativi dell’elaborato, non costituiscono variante al PI e possono essere approvate dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del settore tecnico comunale all’urbanistica ed edilizia privata.

#### **ARTICOLO 114 – VERIFICA DI SOSTENIBILITA’ DEL PI**

---

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio economica del PAT; ai fini da dare efficacia a questi strumenti il PI individua strumenti idonei a verificare la sostenibilità ambientale e socio economica, per gli interventi di trasformazione del territorio da considerare significativi, tenuto conto della loro consistenza ed ubicazione, in termini di effetti potenziali generabili nel territorio comunale. Sono da considerare significativi e quindi da sottoporre a verifica di sostenibilità ambientale le seguenti tipologie di intervento:

- a) PUA
- b) ambiti soggetti a PU con superficie maggiore di mq 2000;
- c) interventi edilizi diretti di consistenza superiore alle soglie indicate nelle norme specifiche;
- d) altri progetti, richiesti dall’Amministrazione Comunale, valutate la localizzazione e la tipologia di intervento.

2. La verifica di sostenibilità ambientale è parte integrante del progetto di opere/interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di significativa consistenza; è volta alla individuazione degli effetti generati dagli interventi, sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della VAS, relativamente alle seguenti componenti:

- a. qualità dell’aria
- b. qualità delle acque sotterranee
- c. popolazione residente
- d. suolo agricolo
- e. flora
- f. fauna
- g. paesaggio.

3. Tale valutazione dovrà definire gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione dei seguenti indicatori, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato, con riferimento all’ambito di progetto (area in cui ricadono gli interventi edilizi e di mitigazione/compensazione):

	<b>Indicatore</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Stato di fatto</b>	<b>Stato di progetto</b>
1	Sottrazione di suolo agricolo	Superficie mq.		
2	Superficie impermeabilizzata	Superficie mq.		
3	Siti contaminati	Superficie aree contaminate soggette a bonifica (mq).		
4	Abitanti insediabili	n. abitanti		
5	Superficie coperta attività produttive/terziarie	Superficie mq.		
6	Superficie utile lorda residenziale	Superficie mq.		
7	Mobilità ciclo - pedonali	Sviluppo ml.		
8	Consumo di acqua	Volume annuo mc.		
9	Abitanti serviti da fognatura pubblica	n. abitanti		
10	n. attività produttive servite da depuratore o fognatura pubblica	n. attività produttive allacciate		
11	Elementi di interesse naturalistico della rete ecologica comunale (siepi campestri, filari, alberi isolati, boschetti,)	Sviluppo lineare (ml.) delle strutture arboreo-arbustive (siepi campestri), o di aree boscate (mq)		
12	Aree a verde pubblico	Superficie mq.		
13	Aree a verde ecologico	Superficie mq.		
14	Edilizia sostenibile	Superficie utile lorda residenziale realizzata con criteri di sostenibilità (mq).		
15	Qualità del paesaggio	Rendering/simulazione da coni ottici significativi		

4. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PAT. In sede di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità del progetto/piano, mediante il perseguimento degli obiettivi di Piano, con riferimento agli indicatori contenuti nel Piano di monitoraggio del PAT.

#### **ARTICOLO 115 – MONITORAGGIO**

1. Il sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'arti. 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'art. 4 della L.R. 11/2004 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. La tabella riporta gli indicatori considerati, l'indicazione dei soggetti responsabili del monitoraggio e la tempistica di verifica degli indicatori:

INDICATORI DI MONITORAGGIO	TEMPISTICA	ENTE
----------------------------	------------	------

#### ARIA

Concentrazioni di benzene via Postumia (mg/mc) <i>L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di benzene su via Postumia</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
Concentrazioni di PM10 via Postumia (mg/mc) <i>L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di PM10 su via Postumia</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
Concentrazioni di CO via Postumia (mg/mc) <i>L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di CO su via Postumia</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
Concentrazioni di NOx via Postumia (mg/mc) <i>L'indicatore rappresenta il livello delle concentrazioni di NOx su via Postumia</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
Energia rinnovabile da biomassa <i>Numero degli impianti e quantità di energia elettrica derivata da biomassa.</i>	Triennale	Comune

#### ACQUA

Vulnerabilità degli acquiferi (limite desetilatraxina mg/l) <i>L'indicatore indica la presenza della desetilatraxina nell'acqua di falda</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura) <i>L'indicatore misura il numero degli allacciamenti alla fognatura comunale</i>	Annuale	Comune
Spargimento liquami <i>L'indicatore misura la quantità di aree interessate dallo spargimento liquami</i>	Triennale	Comune
Prelievi d'acqua <i>L'indicatore misura il numero dei pozzi privati e la quantità d'acqua prelevata</i>	Annuale	Comune
Aree esondabili <i>L'indicatore misura in % la superficie delle aree esondabili rispetto al totale</i>	Triennale	Comune

#### SUOLO E SOTTOSUOLO

Siti contaminati (n) <i>L'indicatore misura il numero dei siti contaminati presenti nel Comune</i>	Triennale	ARPAV (su richiesta comunale)
% di superficie produttiva su totale <i>L'indicatore misura la quantità in % di superficie produttiva rispetto a quella totale</i>	Triennale	Comune
% di superficie occupata da grandi magazzini/supermercati <i>L'indicatore misura la quantità in % di superficie occupata da grandi magazzini e supermercati rispetto a quella totale</i>	Triennale	Comune
Qualità spazio urbano (% aree consolidate) <i>L'indicatore misura in % annualmente le aree consolidate rispetto al totale</i>	Triennale	Comune
Riuso degli edifici non più funzionali al fondo <i>L'indicatore misura il riutilizzo degli edifici non più funzionali al fondo</i>	Triennale	Comune
S.A.U. consumata per anno <i>L'indicatore misura il consumo annuale di S.A.U.</i>	Annuale	Comune
Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione <i>L'indicatore misura le aree interessate annualmente da processi di riqualificazione, riconversione e trasformazione nel totale delle superfici edificabili</i>	Triennale	Comune
Recupero elementi incongrui o di degrado <i>L'indicatore misura il numero degli edifici incongrui o degradati recuperati rispetto al totale</i>	Triennale	Comune

#### FLORA, FAUNA, BIODIVERSITA'

Indice di Biopotenzialità <i>Indice ecologico-funzionale che valuta il flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m<sup>2</sup>/anno).</i>	Triennale	Comune
Indice di Naturalità <i>Esprime il rapporto tra il valore di naturalità complessivo di un'area, dato dal prodotto della somma dei valori di naturalità di ciascun biotopo presente, e la superficie della medesima.</i>	Triennale	Comune
Indice di estensione dell'impronta urbanistica <i>Quantifica quanta superficie di spazio naturale viene insularizzata per ogni unità di superficie di costruito.</i>	Triennale	Comune
Indice di sviluppo della rete a verde (ml/ha) <i>Esprime lo sviluppo lineare delle strutture arboreo-arbustive (siepi campestri) costituenti i sistemi a rete, rapportato alla superficie di territorio aperto.</i>	Triennale	Comune
Indice di connessione della rete a verde <i>Definisce il grado di connessione espresso come rapporto tra il numero dei legami ed i nodi reali di una rete, ovvero tra i tratti di siepe presenti ed i nodi individuati dai punti di connessione degli stessi.</i>	Triennale	Comune

#### PAESAGGIO

Indice di Insularizzazione	Triennale	Comune
----------------------------	-----------	--------

<i>Indice esprime il grado di progressiva interclusione di aree rurali tra le fasce di edificato-urbanizzato, sulla base della superficie dell'area insularizzata, della permeabilità del perimetro, della forma intesa quale rapporto perimetro/area.</i>		
<b>Indice di Qualità percettiva</b> <i>Valuta il grado di alterazione percettiva generato dalla presenza di strutture estranee al paesaggio agricolo.</i>	Triennale	Comune
<b>Indice di Pressione da attività inquinanti o a rischio</b> <i>Valuta il grado di pressione generato da fonti inquinanti di varia natura, come rapporto tra la superficie che subisce la pressione inquinante e la superficie dell'unità di paesaggio cui è riferito l'indice.</i>	Triennale	Comune
<b>Indice di Consumo di suolo da dispersione insediativa</b> <i>Misura l'impatto derivante dalla presenza fisica di costruzioni, infrastrutture ed attività estranee all'agricoltura all'interno dell'unità di paesaggio.</i>	Triennale	Comune

#### PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO

<b>Indice di recupero centro storico</b> <i>L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati nei centri storici.</i>	Triennale	Comune
<b>Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale</b> <i>L'indice misura la quantità di interventi di recupero di fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale nel Comune.</i>	Triennale	Comune

#### SALUTE UMANA

<b>Emissioni di rumore via Postumia (leq-dBA)</b> <i>L'indicatore misura le emissioni di rumore lungo via Postumia.</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
<b>Inquinamento luminoso</b> <i>L'indicatore misura in % la rete pubblica conforme alla normativa sul totale.</i>	Triennale	Comune
<b>Inquinamento elettromagnetico</b> <i>L'indicatore misura il numero e la % della popolazione esposta a inquinamento elettromagnetico.</i>	Triennale	ARPAV (su richiesta comunale)

#### POPOLAZIONE

<b>Saldo naturale e sociale</b> <i>L'indicatore misura le dinamiche della popolazione residente relativamente a nati e morti ed ai flussi in entrata ed in uscita dal Comune.</i>	Annuale	Comune
<b>Popolazione residente</b> <i>L'indicatore misura la dinamica della popolazione residente al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità.</i>	Annuale	Comune
<b>Numero di famiglie</b> <i>L'indicatore misura la dinamica del numero delle famiglie residenti al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità.</i>	Annuale	Comune
<b>Stranieri residenti</b> <i>L'indicatore misura in % la quantità della popolazione straniera rispetto al totale per ai fini delle problematiche di integrazione..</i>	Annuale	Comune
<b>Occupati per settore</b> <i>L'indicatore misura la popolazione occupata rispetto al totale e la ripartizione rispetto ai settori economici.</i>	Annuale	Comune

#### BENI MATERIALI

<b>Consumo di energia elettrica (kWh mensili/alloggio)</b> <i>L'indicatore misura il consumo mensile per alloggio di energia elettrica.</i>	Annuale	ENEL (su richiesta comunale)
<b>Flussi di traffico via Postumia (n. veicoli)</b> <i>L'indicatore misura il numero dei veicoli giornalmente transitanti in via Postumia ai fini dell'inquinamento atmosferico ed acustico.</i>	Annuale	ARPAV (su richiesta comunale)
<b>Mobilità ciclistica (ml/ab)</b> <i>L'indicatore misura la disponibilità per abitante di piste ciclabili per la verifica della congruità dei percorsi rispetto alla necessità di ridurre il traffico veicolare.</i>	Triennale	Comune
<b>Accessibilità alle aree verdi</b> <i>L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt, 500 mt e oltre dalle aree verdi attrezzate di quartiere, rispetto al totale della popolazione.</i>	Triennale	Comune
<b>Accessibilità alle aree scolastiche</b> <i>L'indicatore misura il rapporto tra residenti entro 300 mt da scuole materne, 500 mt da scuole elementari e 1000 mt da scuole medie, e popolazione totale.</i>	Triennale	Comune
<b>Qualità ambientale del contesto</b> <i>L'indicatore misura il numero di residenti in ambiti con presenza di fattori di pressione (elettrorodotti, viabilità, industrie, ecc.) rispetto al totale della popolazione.</i>	Triennale	Comune
<b>Dotazione verde pubblico (mq)</b> <i>L'indicatore misura la quantità di verde pubblico per abitante.</i>	Triennale	Comune
<b>Dotazione procapite di verde complessivo (mq/ab)</b> <i>L'indicatore misura la quantità di verde complessivo per abitante.</i>	Triennale	Comune
<b>Volume residenziale annuo</b> <i>L'indicatore misura il volume annuo di edifici residenziali realizzati al fine dell'adeguamento del PAT alle necessità insediative.</i>	Annuale	Comune

Edifici sostenibili <i>L'indicatore misura il volume di edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi volumi.</i>	Triennale	Comune
Rifiuti <i>L'indicatore misura la % di raccolta differenziata di rifiuti nel Comune.</i>	Annuale	Consorzio TV2 (su richiesta comunale)

3. L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

4. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contenere le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni.

## **TITOLO VII – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 116 – ENTRATA IN VIGORE DEL PI**

---

1. A partire dalla data di adozione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività 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.

### **ARTICOLO 117 – DEROGHE**

---

1. Con riferimento all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, il Sindaco, nel caso di acquisto da parte del Comune o di esproprio di un edificio di abitazione, può consentire la ricostruzione di ugual volume in un'area del territorio comunale con destinazione residenziale di cui al Titolo III delle presenti NTO.
2. A tale riguardo sarà concessa, previa approvazione planivolumetrica del Consiglio Comunale, deroga agli indici urbanistici ed al lotto minimo, con possibilità per le zone di cui all'articolo 91 delle presenti NTO, che il titolare del costruendo edificio di abitazione di cui al comma precedente, sia equiparato in qualsiasi momento ai proprietari delle aree con possesso anteriore alla data di adozione del PRG.
3. Con riferimento alle tavole di PI sono individuati gli edifici che costituiscono pericolo e disagio nei riguardi della circolazione veicolare, denominati "in conflitto" nelle tavole di PI, per essi è prevista la demolizione con ricostruzione del volume esistente, all'interno delle zone in cui ricadono, anche in deroga agli indici di zona.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste DPR 8 giugno 2001, n.327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e della legge regionale 7 novembre 2003, n.27 – disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

### **ARTICOLO 118 – NORME SPECIFICHE PER IL PI**

---

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.

2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche:

- il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- l'introduzione di norme che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici;
- limitate variazioni al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PAT e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
- la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT;
- la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dal DPR 8 giugno 2001, n. 327 e dalla L.R. 27/2003.

### **ARTICOLO 119 – NORME TRANSITORIE**

---

1. Fino alla data del 7 dicembre 2014, possono essere applicate, in alternativa alla presente variante, le disposizioni del Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 35 del 28 ottobre 2009, limitatamente alle zone di tipo B e C individuate dallo stesso.