



Comune di Ficarolo
Provincia di Rovigo



Elaborato

2



Scala



Norme Tecniche Operative



SINDACO

Fabiano Pigaiani

Ufficio Pianificazione

Gino Prandini
Matteo Previate

PROGETTO

Francesco Sbetti - Sistema S.n.c

Collaboratori

Giorgio Cologni
Denis Martinella



Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Aprile 2019

INDICE:

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	4
Art. 2 Applicazione e contenuti del PI	4
Art. 3 Aree non attivate dal PI	
Art. 4 Elaborati del P.I.	5
Art. 5 Validità e decadenza delle previsioni del PI	5
Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	6
Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	7
Art. 8 Poteri di deroga	7
TITOLO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE	8
Art. 9 Parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. 10 Distanza tra i fabbricati	10
Art. 11 Distanze dai confini di proprietà e di zona	11
Art. 12 Definizioni generali	11
Art. 13 Definizione e Grado di protezione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	12
Art. 14 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	15
TITOLO TERZO ATTUAZIONE DEL PIANO	16
Art. 15 Strumenti di attuazione del P.I.	16
Art. 16 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	16
Art. 17 Accordi tra soggetti pubblici e privati	17
Art. 18 Credito edilizio	18
Art. 19 Registro dei crediti edilizi	18
Art. 20 Perequazione/Contributo straordinario	19
Art. 21 Compensazione urbanistica	19
Art. 22 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	20
TITOLO QUARTO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	22
Art. 23 Norme per l'edilizia esistente	22
Art. 24 Divisione del territorio comunale in zone	22
Art. 25 Destinazioni d'uso	22
Art. 26 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	23
Art. 27 Zona A - Centro Storico	23
Art. 28 Zona - A1 - Borghi rurali	24
Art. 29 Zona B - Residenziale di completamento	24
Art. 30 Zona C - Residenziale di espansione	25
Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento	26
Art. 32 Zona D2 - Produttiva di espansione	27
Art. 33 Zona D3 - Zona per attrezzature turistiche, ricreative e sociali	27

Art. 34	Zona D4 – Attività produttive Agroindustriali _____	28
Art. 35	D5 – Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (scheda) _____	28
Art. 36	Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico _____	29
Art. 37	Zone AT– Attrezzature tecnologiche _____	31
Art. 38	Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale _____	31
Art. 39	Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell’art.7 LR 4/2015 _____	32
Art. 40	Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio _____	32
Art. 41	Recinzioni delle aree private e installazione di strutture in legno aperte _____	32
Art. 42	Installazione di tettoie aperte _____	32
Art. 43	Manufatti speciali _____	32
TITOLO QUINTO TUTELE ED EDIFICABILITA’ IN ZONA AGRICOLA _____		34
Art. 44	Zona agricola _____	34
Art. 45	Edificabilità residenziale _____	34
Art. 46	Interventi non residenziali in area agricola _____	35
Art. 47	Strutture agricolo-produttive _____	36
Art. 48	Ricoveri attrezzi box cavalli e legnaie _____	37
Art. 49	Recinzioni _____	38
Art. 50	Concimaie e vasche di stoccaggio liquami _____	38
Art. 51	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo _____	38
Art. 52	Attività agrituristiche _____	38
Art. 53	Impianti per animali da affezione _____	39
Art. 54	Impianti alimentati da fonti rinnovabili _____	39
TITOLO SESTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO _____		40
Art. 55	Vincoli e norme di tutela _____	40
Art. 56	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità _____	40
Art. 57	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità _____	40
Art. 58	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) _____	42
Art. 59	Depuratori _____	42
Art. 60	Metanodotti _____	42
Art. 61	Cimiteri _____	42
Art. 62	Impianti di comunicazione elettronica _____	43
Art. 63	Vincolo sismico _____	43
Art. 64	Vincolo paesaggistico dei corsi d’acqua _____	43
Art. 65	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923 _____	43
Art. 66	Aree a vincolo ambientale _____	43
Art. 67	Vincoli monumentali _____	43
Art. 68	Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi _____	44
TITOLO SETTIMO TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO _____		45
Art. 69	Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale _____	45
Art. 70	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici _____	45
Art. 71	Siti di Interesse Comunitario _____	46
Art. 72	Elementi della rete ecologica _____	46

Art. 73	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi _____	46
Art. 74	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica _____	49
TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI _____		52
Art. 75	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	52
Art. 76	Norme di salvaguardia _____	52
Art. 77	Revoca del PRG vigente _____	52
Art. 78	Modifiche conseguenti a varianti legislative _____	5

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale

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.

Per quanto previsto all'articolo 12 della L.R. 11/2004, il PI 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.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 4 delle presenti Norme Tecniche Operative. Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invariants del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Art. 2 Applicazione e contenuti del PI

Coerentemente con quanto stabilito dalla LR 11/04, dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, PTRC, PTCP e dal PAT, il Piano degli Interventi, nello stabilire le regole per la pianificazione del territorio e nell'introdurre eventuali trasformazioni mette in primo piano i tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei manufatti storici, del paesaggio rurale, lagunare e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;
- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
- fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del PI.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la LR 14/2017 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Essa introduce alcuni elementi che condizionano le scelte e le azioni che l'Amministrazione comunale può esercitare.

Poiché il Comune di Ficarolo ha illustrato il Documento del Sindaco prima dell'entrata in vigore della legge, il presente PI rientra nel comma 3 dell'art. 13. Con la pubblicazione del documento della Giunta Regionale si attua l'articolo 13 comma 12 della legge che prevede che in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico continuano ad applicarsi i commi 1,2,4,5,6 e 8 della LR 14/2017 e cioè non si introducano quote di consumo di suolo superiori al 30% diventato 50% del dimensionamento complessivo del PAT.

Il PI comprende l'adeguamento ai criteri di pianificazione di cui alla legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto", e del relativo Regolamento di attuazione recante "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale". Le tavole del PI contengono l'individuazione del Centro Urbano ai sensi della LR 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione. La modifica di tale individuazione costituisce variante al PI, ed è approvato con le modalità previste dall'art.18 della LR 11/2004.

Art. 3 Modifiche conseguenti a varianti legislative

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

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

Art. 4 Elaborati del P.I.

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

Tavola 1	Intero territorio comunale, scala 1:5000
Tavola 2	Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 1	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 2	Norme Tecniche Operative;
Elaborato 2a	Schede degli edifici di pregio art. 69.3/4 e art. 69.5
Elaborato 2b	Schede attività produttive e commerciali non organicamente inserite D5
Elaborato 3	Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
Elaborato 4	Registro dei Crediti
Elaborato 5	Banca dati alfanumerica e vettoriale
Elaborato 6	Relazione tecnica di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale
Elaborato 7	Rapporto Ambientale preliminare per il PI

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo la legenda indicata a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

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

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

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

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

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, indipendentemente dal tipo di indicazione, non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione. Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

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

Art. 5 Validità e decadenza delle previsioni del PI

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

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG.

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.

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

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PI nel rispetto delle normative vigenti, dei criteri ordinatori del PAT e dei risultati della VAS, può disciplinare gli interventi anche in assenza di specifiche indicazioni del PAT stesso.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, possono essere attivate procedure ad evidenza pubblica al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. A queste potranno partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT in relazione alle legittime aspettative dei privati.

Nel rispetto degli obiettivi degli ATO e del relativo dimensionamento, nell'ambito del procedimento di formazione del PI o in caso di sue varianti, possono essere apportati limitati scostamenti a tutte le perimetrazioni riportate nella Carta 4 del PAT, conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie, nonché per favorire la migliore attuazione delle scelte urbanistiche nel PI, secondo i seguenti criteri:

- definire il limite appoggiandolo su preesistenti elementi naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- garantire una migliore organizzazione dell'insediamento attraverso modesti scostamenti, funzionali al riconoscimento di eventuali fabbricati con relative pertinenze e di lotti posti in contiguità a completamento del tessuto edificato.
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3, della LR 11/2004, per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, il PI o altro provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica con procedura di variante al PI, qualora siano coerenti con i criteri ordinatori del PAT e con il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS, non comportano variante al PAT.
- la variazione e/o sostituzione di riferimenti normativi e cartografici riportati nel PAT, conseguente a normative sovraordinate e sopravvenute, non comporta alcun procedimento di variante. Tali discipline nuove prevalgono sullo strumento urbanistico comunale e debbono essere applicate anche in contrasto con lo stesso.

Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire. A tale fine ogni richiesta deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "*nonaedificandi*" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale contaminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato e nel rispetto delle norme relative alle distanze, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni in compravendita dopo la data di adozione del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che il permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

Art. 8 Poteri di deroga

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici e di interesse pubblico.

Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso.

Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme e alle previsioni di PI, per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

TITOLO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

Art. 9 Parametri urbanistici ed edilizi

Le “Definizioni uniformi”, di cui all’allegato A dell’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

- 1 Superficie territoriale
- 2 Superficie fondiaria
- 3 Indice di edificabilità territoriale
- 4 Indice di edificabilità fondiaria
- 5 Carico urbanistico
- 6 Dotazioni Territoriali
- 7 Sedime
- 8 Superficie coperta
- 10 Indice di permeabilità
- 11 Indice di copertura
- 12 Superficie totale
- 13 Superficie lorda
- 14 Superficie utile
- 15 Superficie accessoria
- 16 Superficie complessiva
- 17 Superficie calpestabile
- 18 Sagoma
- 19 Volume totale o volumetria complessiva
- 20 Piano fuori terrazza
- 21 Piano seminterrato
- 22 Piano interrato
- 23 Sottotetto
- 24 Soppalco
- 25 Numero dei piani
- 26 Altezza lorda
- 28 Altezza dell'edificio
- 29 Altezza utile
- 30 Distanze

esplicano la loro efficacia giuridica per le trasformazioni ed assetto del territorio disciplinate dagli strumenti urbanistici approvati successivamente al 22 maggio 2018, per gli ambiti che derivano da strumenti già approvati valgono le seguenti definizioni preesistenti.

1. **St = Superficie territoriale**

È la superficie del comparto urbanistico perimetrato, soggetta a pianificazione esecutiva. Essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie, nonché di quelle aree o zone su cui insistono vincoli particolari. Viene espressa in mq.

2. **Sf = Superficie fondiaria**

È la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.) misurata in proiezione orizzontale. Viene espressa in mq.:

3. **Sl = Superficie utile**

E' la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguanci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticato. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

a) i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza **media** misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40;

b) corpi a sbalzo chiusi;

c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

a) le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:

- cantine, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;

purchè la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;

b) locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto al piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;

gli annessi rustici;

c) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,40;

d) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml.1,50.

4. V = Volume

Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.

I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.

Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento. Per il piano terra viene escluso il vespaio fino ad una altezza massima di ml. 0,50, solo nel caso in cui non vi sia seminterrato.

Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.

Qualora la copertura non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.

Come intradosso della copertura si considererà quello della struttura portante il manto di copertura, libera da eventuali intercapedini.

Sono comprese nel computo dei volumi le mansarde e i sottotetti abitabili o finestrati, le eventuali zone porticate ad uso privato, gli avancorpi, i balconi chiusi.

Sono al contrario esclusi i volumi tecnici sino ad un massimo del 2% della volumetria totale e le logge rientranti fino ad una profondità di metri 1,50, oltre vengono interamente computate

Si definiscono volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria, solo i volumi strettamente necessari a contenere l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scale al di sopra delle linee di gronda.

Sono considerati volumi tecnici, e non concorrono pertanto al computo del volume del fabbricato, il volume occupato dagli isolanti termici e/o acustici.

Inoltre non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, le strutture di protezione a carattere stagionale, quali i giardini d'inverno, i gazebo ed i pergolati, i percorsi pedonali coperti ed altri elementi simili.

Non sono altresì computati come volumi, gli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta.

5. Sc = Superficie coperta

Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti, gronde, pensiline e scale esterne aperte purché aventi uno sbalzo non superiore a ml.1,50.

6. It = Indice di fabbricabilità territoriale

È il volume complessivo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale. Viene espresso in mc/mq.

7. It = Indice di fabbricabilità fondiaria

È il volume complessivo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Viene espresso in mc/mq.

8. Rc = Rapporto di copertura

Indica il rapporto percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) viene espresso in percento.

9. H = Altezza dell'edificio

E' la distanza intercorrente tra la quota di campagna prima della sistemazione definitiva e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Se il fabbricato prospetta su una strada pubblica e nelle zone di espansione, è la distanza tra la quota del marciapiede stradale e l'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso in cui il fabbricato insista su un lotto prospettante su due o più strade, l'altezza è riferita alla strada da cui il lotto ha accesso principale.

L'altezza del fabbricato, come sopra definita, viene utilizzata per il calcolo della volumetria e per la verifica della rispondenza alle prescrizioni di zona; possono superare l'altezza massima consentita e stabilita nelle norme solo ed esclusivamente i cosiddetti "volumi tecnici" e cioè serbatoi d'acqua, extra-corsa degli ascensori la cui ultima fermata è l'ultimo piano abitato, il vano scale ed i camini; comunque i parapetti ed ogni altro muro eretto sulla copertura non potranno superare i metri 1,10 al di sopra della massima altezza.

L'altezza massima delle fronti attiene invece al limite superiore delle pareti esterne, che alcune normative di zona possono fissare per definire caratteri formali omogenei.

10. h = Altezza delle fronti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato, verrà perciò misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedentemente con gli elementi di parapetto, di bordo, di fregio, anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettuale per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze.

11. Numeri dei piani

È il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi della residenza non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.

Art. 10 Distanza tra i fabbricati

Le seguenti norme valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone del territorio comunale, fatto salvo quanto disposto da vigenti norme igieniche, ad esclusione del Centro Storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali; per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dei fabbricati che si fronteggiano, escludendo gli elementi non computabili ai fini della distanza dai confini e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. La distanza va misurata sulla proiezione delle facciate degli edifici che si fronteggiano. Vanno interamente conteggiati gli aggetti con sporgenza maggiore di m 1.50.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a m 10, fatta eccezione per pareti cieche o dotate di sole luci a norma dell'articolo 901 del Codice Civile per la quale va comunque osservata la distanza minima di m 3.00.

Nelle zone soggette a PUA è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrono le condizioni per l'applicazione degli articoli 874/875/876/877 del Codice Civile.

Le distanze tra fabbricati vanno osservate anche tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a m 4.00.

Sono ammesse distanze inferiori nei casi :

- a. di sopraelevazione di edifici esistenti che rispettano le distanze dai confini a condizione chela parte di parete costituente la sopraelevazione non sia antistante in nessun punto alla parete posta a distanza non regolamentare;
- b. nel caso di edifici oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si considerano i corpi di fabbrica interrati.

Non si considera finestrata la parete ove sono presenti solo porte e/o portoncini che non assolvono a funzioni aero-illuminanti.

Sono ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati (ivi compresi le distanze da Codice Civile) per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.).

La realizzazione di vani ascensori a servizio di edifici esistenti deve osservare le sole distanze stabilite dal codice civile.

Le canne fumarie aderenti ai fabbricati e gli abbaini con larghezza lorda massima di m1,50 sono soggetti al solo rispetto delle norme del Codice Civile.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di PUA con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati all'interno del PUA, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aero-illuminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.

Art. 11 Distanze dai confini di proprietà e di zona

E' la distanza minima dai confini di proprietà, misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta, considerando le murature perimetrali, le scale esterne e tutti gli oggetti praticabili ovvero aventi scopo meramente ornamentale e decorativo superiori a m 1.50.

Vanno interamente conteggiati gli oggetti con sporgenza maggiore di m 1.50, ai fini della distanza dai confini in quanto costituenti superficie coperta.

Ad eccezione delle Zone di Centro Storico, nuclei storici minori, ville e complessi monumentali e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PI, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine con minimo di m 5, salvo il caso di costruzione in aderenza.

Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al comma precedente, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per i loro aventi causa ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati.

Sono ammesse deroghe ai distacchi dai confini in adempimento a normative specifiche definite da disposizioni legislative; la realizzazione di vani ascensori a servizio di edifici esistenti deve osservare la distanza minima di 1,50 m.

La distanza dei 5 m va rispettata anche dai limiti delle zone per funzioni pubbliche. L'eventuale deroga alle distanze, richiede delibera di assenso di GC e apposito atto di istituzione della servitù;

La distanza minima per le canne fumarie aderenti ai fabbricati e per gli abbaini (con larghezza lorda massima di m 1,50) è fissata in m 1,50.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di PUA con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i confini all'interno del PUA.

Art. 12 Definizioni generali

Si intendono per:

- 1) **Parti esterne:** le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge.
- 2) **Copertura:** il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, ecc.
- 3) **Elementi strutturali portanti:** le strutture verticali sia interne che esterne, con funzione portante, sia su fondazione continua che su fondazione puntiforme, e le strutture portanti orizzontali o solai.
- 4) **Tipologia edilizia:** la costanza di determinate caratteristiche organizzative e distributive dell'edificio e la configurazione che assumono le singole unità edilizie nell'aggregazione con le altre nel rapporto planivolumetrico con il lotto sul quale insistono, nonché nella configurazione dei profili prospettici.
- 5) **Superfetazioni:** le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare si intende ogni manufatto, sia a carattere precario o non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario o che ne pregiudichi il decoro, corpi aggettanti ai vari piani, corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili, chiostrine ,ecc.) originariamente liberi.
- 6) **Collegamenti verticali:** i vani ascensori, le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interni che esterni alle unità edilizie.
- 7) **Impianto distributivo:** l'insieme degli elementi verticali e orizzontali portanti e non di ciascun edificio e degli spazi da questi definiti.
- 8) **Involucro esterno:** le superfici e le parti di edificio a contatto con
- 9) **Allineamento orizzontale:** la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio nel rispetto del limite stradale o delle edificazioni esistenti.
- 10) **Allineamento verticale:** il vincolo a mantenere i prospetti dell'edificio o di una nuova parte di edificio alla stessa altezza degli edifici esistenti.
- 11) **Forometria:** il posizionamento e la scansione metrica delle aperture sui prospetti del manufatto edilizio.

12) Campi di determinazione: le zone sia di facciata che di impianto planimetrico all'interno delle quali è possibile intervenire secondo le specifiche indicazioni di normativa.

13) Destinazione d'uso: il complesso di usi o destinazioni funzionali di una area o di un edificio, ammesse dallo strumento urbanistico.

14) Portico soggetto ad uso pubblico: quello spazio percorribile dal pubblico, con accesso diretto dalla strada o da spazio pubblico, di h. 3,00 ml. e per il quale ci sia l'impegno di vincolarne l'uso pubblico perpetuo con un atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.

15) Piano campagna: il piano campagna è la quota media, prima dell'intervento, dell'area del sedime del fabbricato, aumentata di cm. 15; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm. 15.

Art. 13 Definizione e Grado di protezione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi, così come definiti dal D.P.R. 380/2001 assumono la funzione di grado di protezione per gli edifici tutelati individuati ai sensi Art. 69 delle presenti norme.

Per gli edifici tutelati e schedati qualora si preveda di modificare il grado di protezione/grado di intervento, questo può essere concesso dall'ufficio tecnico a fronte di una puntuale relazione, anche accompagnato da documentazione anche fotografica, che analizzi l'immobile sotto l'aspetto storico, architettonico e ambientale, aggiornando così la relativa scheda. La proposta di un nuovo grado di protezione/grado di intervento potrà scostarsi da quello previsto nella scheda di una sola unità. Solo uno specifico PI può modificare in modo più radicale i gradi di protezione/gradi di intervento.

a) "Interventi di 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.

b) "Interventi di manutenzione straordinaria" (MS)

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"

Ai sensi del D.Lg. 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Sono 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.

Sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo:

Restauro di grado 1 (RS/1)

Contraddistingue gli edifici di grande interesse storico ed architettonico, soggetti a vincolo ex D.Lg. 42/2004, per i quali si dovrà, preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Sovrintendenza e su cui si dovrà intervenire con le cautele del restauro storico-scientifico.

Riguarda interventi di:

- consolidamento, rinnovo, ripristino, recupero degli elementi formali, strutturali e distributivi dell'edificio, il recupero delle strutture portanti e delle aggregazioni spaziali e distributive di valore culturale, nonché gli elementi decorativi;

- inserimento dei servizi igienici, degli impianti tecnologici e degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) richiesti dalle esigenze d'uso purché non venga compromesso il carattere specifico delle architetture, compresa la configurazione dei tetti, degli spazi scoperti, delle portature, ecc.;
- ripristino e/o apertura di nuovi fori che potrà essere consentito o prescritto, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica; le vetrine per le attività commerciali devono essere dimensionate in coerenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche della facciata.

Può essere consentita la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi e/o alterati gli spazi unitari di interesse architettonico, quali soffitti, volte, pareti di spazi unitari, muri dipinti e/o decorati, ecc. E' comunque ammesso il collegamento di unità immobiliari.

Restauro di grado 2 (RS/2)

Contraddistingue i fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale non soggetti a vincolo.

Oltre agli interventi RS/1, il restauro di grado 2 (RS/2), riguarda gli interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi di valore culturale, da assoggettare alla conservazione, prevedono adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi (orizzontali e/o verticali), anche con collegamenti e/o suddivisioni di unità immobiliari originarie.

d) "Interventi di ristrutturazione edilizia",

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

da) Ristrutturazione Edilizia Parziale (RE/1)

Sono ammessi gli interventi già definiti per il restauro e risanamento conservativo ed inoltre:

- a. interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo ;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione c/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali , funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno ;
- d. interventi di rinnovo , o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali ;
- e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f. interventi di risanamento , trasformazione ed integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g. interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto , secondo i moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ambientale.

Per quanto riguarda il punto c) , circa la possibile sostituzione con materiali attuali , si precisa che dovrà essere prodotta come analisi , una documentazione precisa (compresa la documentazione fotografica) che accerti i tipi , i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche formali di interesse architettonico da conservare (volte a cassettoni , decorazioni, stucchi e fregi , ecc.), nel qual caso dovrà essere effettuato il puro ripristino dei solai , ed esclusa la sostituzione .

Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

Per quanto riguarda i sottotetti valgono le norme specificate per la categoria del restauro, RS/1 e RS/2.

dB) Ristrutturazione edilizia globale (RE/2)

Oltre a quanto già precisato nella categoria RE1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali, caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo , storico culturale ed ambientale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968 , con riferimento a quelle preesistenti.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente

e) "Demolizione e ricostruzione" (DR)

E' consentita per quegli edifici o parti di edifici che sono privi di particolari pregi architettonici.

La ricostruzione dovrà rispettare gli elementi compositivi generali degli edifici preesistenti ed in particolare si dovranno rispettare nelle ricostruzioni gli allineamenti preesistenti almeno per le parti affacciantisi su spazi pubblici.

f) Demolizione senza ricostruzione (D)

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI

g) "Interventi di ristrutturazione urbanistica" (RU)

Quelli 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.

Raccordo tra grado di protezione ex NTA PRG riferite agli edifici del Centro Storico e Grado di intervento PI art.13 NTO

Grado di protezione PP CS	Grado di protezione/Grado di intervento art. 13 NTO PI				
	Restauro grado 1	Restauro grado 2	Ristrutturazione edilizia parziale	Ristrutturazione edilizia globale	Demolizione e ricostruzione
Restauro conservativo					
Conservazione tipologica					
Ripristino tipologico					
Ristrutturazione con conservazione					
Sopraelevazione e ampliamenti					
Demolizione					

Raccordo tra grado di protezione ex NTA PRG riferite agli edifici esterni al Centro Storico e Grado di intervento PI art.13 NTO

Grado di protezione PRG	Grado di protezione/Grado di intervento art. 13 NTO PI				
	Restauro grado 1	Restauro grado 2	Ristrutturazione edilizia parziale	Ristrutturazione edilizia globale	Demolizione e ricostruzione

Risanamento conservativo - GP1 Edifici vincolati					
Risanamento conservativo - GP1 Edifici non vincolati					
Ristrutturazione edilizia – GP2A					
Ristrutturazione edilizia – GP2B					
Ristrutturazione edilizia – GP2C					
Demolizione e ricostruzione GP3					

Art. 14 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

In tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le norme delle seguenti Leggi e Regolamenti Nazionali e Regionali:

- D.P.R. n°384 del 27/4/1978: Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Legge Nazionale n° 13 del 9/1/1989: Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e relativo Regolamento di Attuazione;
- L.R. n° 41 del 30.08.1993 e Circolare applicativa n°37 del 19.12.1994.

Ai sensi dell'art.3 della Legge Nazionale n° 13/89 e degli articoli 19 e 20 gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzati in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici, ed in particolare alle norme sulle distanze.

Visti i disposti di cui alla Legge Regionale 04/04/2003, n. 7, avente ad oggetto: "Deroghe alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi", sono consentiti, in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di mc 120,00, realizzati in aderenza agli edifici esistenti. Gli interventi dovranno essere realizzati in ottemperanza agli artt. 1 e 2 della citata L.R. n. 7/2003.

TITOLO TERZOATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 15 Strumenti di attuazione del P.I.

Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la L.R. 11/2004. Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Il rilascio del titolo abitativo è subordinato alla sottoscrizione di un impegno ad eseguire, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione mancanti (allargamenti stradali, parcheggi, verde, percorsi pedonali e ciclabili, reti tecnologiche, ecc.), nonché la cessione delle relative aree.

In questi casi i parcheggi a destinazione d'uso privato sono da realizzare nella seguente misura:

Destinazione d'uso	n. parcheggi
residenziale	mq 10 ogni 100 mc
produttiva	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
commerciale	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
direzionale e altro terziario	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
turistico	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla L.R. 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della L.R. 11/2004.

Art. 16 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

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

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

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

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza degli edifici;
- altri parametri definiti dal PI.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della L.R. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sotto servizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui dell'articolo 19 della L.R. 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art.32 della LR 11/2004 e dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/2004.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art.25 della LR 11/2004 e dalle presenti Norme Tecniche Operative, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/2004.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA le aree destinate a dotazioni secondarie non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'Art. 21.

Per "verde pubblico" si intendono le aree verdi effettivamente utilizzabili. Non si considerano come componenti del verde pubblico le aiuole lungo strada che sono componenti della sede stradale.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata e del comparto deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
- f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella Sezione II, art. 20 della LR 11/04 e successive modifiche.

Art. 17 Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della L.R. 11/2004.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano. All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lg. n. 267/2000 e dell'art.7 della L.R. 11/2004.

Art. 18 Credito edilizio

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della L.R. 11/2004, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui agli Artt. 58 e 59 delle Norme Tecniche del PAT ai sensi della presente norma, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione. Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie utile netta (f):

- per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;
- per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria: $f + 100\%$ se si sposta su una zona compatibile;
- per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:
- 50% da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
- 100% da residenziale a residenziale.

All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc, l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.

Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti istituito dal PI con l'art.10 delle presenti norme.

Art. 19 Registro dei crediti edilizi

Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004. Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà;
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Art. 20 Perequazione/Contributo straordinario

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle NTA del PAT.

Con la modifica all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 introdotta dalla L. 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della quota perequativa.

Ogni anno, in base ai valori del mercato delle aree edificabili pubblicato dal Comune ai sensi dell'art. 5 del D.Lg. n. 504/92 "tariffe minime omogenee", la quota perequativa da cedere al comune – sotto forma di aree, opere o monetizzata – viene così determinata:

quota perequativa

=(valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano - valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica)/2

Per gli interventi soggetti a perequazione, saranno definite le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nel PAT.

Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.

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

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

Art. 21 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

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

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

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 18 e del PAT.

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

Art. 22 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La L.R. 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, L.R. 55/2012 e s.m.i. e quelli di cui all'art. 4, capo I, L.R. 55/2012 e s.m.i.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, etc;
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO QUARTO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 23 Norme per l'edilizia esistente

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, o specifiche norme di zona).

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI.

Per le costruzioni accessorie in regola con le norme urbanistiche e per quelle sanate ai sensi della L 47/1985, L 724/1994 e L 326/2003 sono consentiti interventi di ricomposizione e trasposizione dei volumi in accorpamento a edifici esistenti, anche in deroga agli indici edilizi di zona e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati.

Art. 24 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO), come risulta dalle Planimetrie di progetto:

1. Zona A - Centro Storico;
2. Zona A1 – Borghi rurali
3. Zona B - Residenziale di completamento;
4. Zona C - Residenziale di espansione articolata in ZTO C1, C2;
5. Zona D1 - Produttiva di completamento;
6. Zona D2 - Produttiva di espansione;
7. Zona D3 - Zona per attrezzature turistiche, ricreative e sociali
8. Zona D4 - Attività produttive Agroindustriali
9. Zona D5 - Attività produttive e commerciali puntiformi
10. Zona a verde intercluse e aree di valore ambientale
11. Zona F1 - Zona per l'istruzione esistente e di progetto
12. Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse comune, esistente e di progetto
13. Zona F3 - Verde pubblico esistente e di progetto
14. Zona F3/1 - Aree private per lo sport – maneggio
15. Zona F4 - Parcheggi esistenti e di progetto
16. Zona AT - Attrezzature tecnologiche esistente e di progetto
17. Zona E Zona agricola

Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore

Art. 25 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

1. Zone prevalentemente residenziali

- Residenziale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, non superiori ai 250 mq ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Turistico e ricettiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- Parcheggi, secondo le norme di legge
- Sono escluse:
- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;

- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.

2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita e fino a 2.500 mq di vendita quando specificato negli Art. 26, Art. 31 e Art. 32 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva;
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Parcheggi, secondo le norme di legge

3. Zone agricole

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa. In zona agricola sono ammesse altresì attività di servizio assimilabili alla funzione di "agricoltura sociale" prevista dalla legge 14/2013 "Disposizioni in materia di agricoltura sociale".

Sono comunque escluse le discariche.

Art. 26 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione. Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

In riferimento a quanto prescritto dalla L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal relativo "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.

In relazione alla struttura dimensionale ed urbanistica del comune e specificatamente in ragione della viabilità, della disponibilità dei parcheggi e delle condizioni ambientali, l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 mq e non ubicati all'interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq è compatibile in tutte le zone D ad esclusione delle ZTO D3, D4, D5, mentre non è consentita nelle ZTO B e C. Le medie strutture di vendita fino a 2.500 mq sono compatibili solo nelle zone D2. Le strutture di vendita non sono compatibili nella ZTO Agricola. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell'attività nella misura di 1 mq ogni mq di superficie commerciale con minimo (12,5 mq) un posto auto; l'Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la monetizzazione.

Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

Art. 27 Zona A - Centro Storico

L'area del Centro Storico sulla base del limite dell'Atlante Regionale dei Centri Storici e del PAT è stata ripimetrata seguendo l'ambito definito dal Piano Regolatore Generale vigente. Con l'approvazione del PI perde efficacia il Piano Particolareggiato del Centro Storico sostituito dal presente articolo e dalle norme contenute nell'Art. 69 delle NTO.

Entro l'area di Centro Storico, nelle Tavole di Piano tutti gli edifici sono classificati con categoria d'intervento edilizio, così come definito dall'Art. 13 delle presenti norme.

Ad esclusione delle categorie di RS/1 e RS/2, qualora il grado di intervento sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.

Si prescrive inoltre il ricorso allo strumento attuativo del PdR, qualora sia prevista la ricomposizione volumetrica con nuovi sedimi, di volumetrie superiori a 3.000 mc.

Per gli eventuali Piani di Recupero che l'Amministrazione Comunale intendesse approvare, in applicazione del precedente comma, si prescrive che il profilo di progetto si inserisca nel contesto dei fabbricati attigui senza discontinuità (con lo scarto massimo di 1,00 ml. rispetto agli edifici aventi valenza ambientale) e che siano utilizzate tipologie e forme di carattere ambientale, con esclusione di piani seminterrati che determinino una quota del PT superiore a 30 cm.

Il ricorso al PdR è comunque sempre possibile, anche se non espressamente richiamato nelle NTO, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dei privati, specie nel caso di più unità edilizie per le quali è possibile la ricomposizione volumetrica unitaria e siano previsti nuovi sedimi.

Art. 28 Zona - A1 - Borghi rurali

Zone individuate dal PAT che presentano il carattere di borgo rurale. In tali ambiti gli interventi devono avere attenzione alla salvaguardia del contesto agricolo, storico e ambientale, alla presenza di abitazioni stabili e di collegamenti viari sufficienti.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero e ampliamento a fini residenziali degli edifici esistenti
- nuova edificazione tenendo conto dell'impianto morfologico, comunque con un indice di edificabilità non superiore a 1,2 mc/mq;
- per i fabbricati esistenti sono consentite destinazioni d'uso diverse, purché compatibili con la residenza.

Art. 29 Zona B - Residenziale di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate in tali aree l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già precisate al precedente Art. 25 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, il volume è aumentabile del 20% con un massimo di 160 mc applicabile una sola volta.

Per gli indici stereometrici e le distanze, si prescrive quanto segue:

ZTO B	Densità edilizia	Altezza del fabbricato	Percentuale superficie coperta
B	1,2	7,0	30%

Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se ciò comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

È ammessa la costruzione di piani seminterrati fino ad una profondità di ml. 1,50 dal piano di campagna.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 5,00.

Nei lotti liberi identificati nelle planimetrie del PI si opera attraverso intervento edilizio diretto.

Nei lotti liberi definiti da PUA sono fatti salvi i diritti dei PUA.

Di seguito si riporta l'elenco con numero identificativo corrispondente al lotto sulla tavola di piano con la relativa volumetria edificabile.

È consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente PI, ne sia privo purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- il garage può essere realizzato, una tantum, anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti purché abbia superficie netta non superiore a mq. 20,00, sia di altezza massima non superiore a ml. 2,40, se a copertura piana, o non superiore a ml. 2,70 al colmo, se a falda;
- devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio, principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive;
- se realizzati a servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque essere oggetto di progettazione unitaria;
- i garage, in quanto pertinenza dell'abitazione, possono essere realizzati sui confini di proprietà e sul confine di zona e comunque nel rispetto del Codice Civile.

Lotti liberi con destinazione residenziali – Zto B

N. Lotto Libero	superficie massima realizzabile mq	volume massimo realizzabile mc	indice fondiario mc/mq
1	562	983	1,75
2	632	953	1,51
3	608	918	1,51
4	522	788	1,51
5	1.538	1.753	1,14
6	1.534	1.748	1,14

Art. 30 Zona C - Residenziale di espansione

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate.

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente Art. 25.1 delle presenti Norme.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dalle Norme Tecniche del PAT.

Nell'ambito delle previsioni progettuali degli strumenti urbanistici attuativi, è comunque richiesta, oltre che la definizione planivolumetrica, anche la precisazione dei caratteri morfologici delle nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda:

- tipologie residenziali e schemi di aggregazione, anche in relazione ai corpi di servizio per garage;
- tetti: pendenze, forme e materiali;
- finiture varie: balconi, terrazze, parapetti, cornici, bancali, colori delle pareti;
- forometria base di riferimento con moduli-tipo delle aperture.

Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella precisazione di schermi alberati all'interno dei lotti, nonché in corrispondenza delle aree di parcheggio, definendone l'ubicazione e le essenze, che dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50%, in applicazione dell'indice fondiario.

È obbligatorio realizzare per ogni unità abitativa un posto auto coperto, non conteggiato nel volume, per il quale non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

INDICI DELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

ZTO C	Densità edilizia	Altezza del fabbricato	Percentuale superficie coperta
-------	------------------	------------------------	--------------------------------

C2 (1-4)	1,0	7,0	40%
C1 (1-2)	Normativa PUA confermato. In caso di eventuale rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o alla decadenza dello stesso, si applicano le norme precisate per le zone C2		

È ammessa la costruzione di piani seminterrati fino ad una profondità di ml. 1,50 dal piano di campagna; L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Art. 31 Zona D1 - Produttiva di completamento

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, già presenti sul territorio; sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della SUL riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

In tali ambiti sono consentiti solo i consolidamenti delle attività preesistenti e gli eventuali ampliamenti, in conformità ai parametri sotto riportati.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto.

Alle domande di permesso di costruire si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m 10,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori, attraverso una delibera della Giunta Comunale, sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 5,00 e dai fabbricati preesistenti di m 6,00.

Nei lotti liberi valgono le destinazione d'uso le norme previste dall'Art. 25. 2.

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto e sono fatti salvi i diritti dei PUA.

I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro massimo inscrivibile in un quadrato, di lato pari a ml. 5,00.

Per le nuove attività commerciali, si richiama quanto precisato all'Art. 26 delle presenti norme.

Prescrizioni particolari

Nella zona D1/2 è previsto il recupero e riutilizzo dei manufatti esistenti oltre quelli demoliti con i prevvignenti PdR e non ancora utilizzati.

Il PUA con cui deve essere attuata l'utilizzazione dell'area, possibile anche per stralci da approvare da parte della Pubblica Amministrazione, dovrà prevedere le modalità di finitura delle aree scoperte indicandone le destinazioni (parcheggi, elementi viari, aree a verde, ecc.)

Le previsioni volumetriche non dovranno superare le cubature esistenti. E' consentito il recupero delle cubature dei corpi edilizi, superfetazioni ed elementi tecnici eliminati per la formazione di nuovi manufatti produttivi o in ampliamento di quelli esistenti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti produttivi
- strutture di vendita secondo quanto previsto dall'Art. 26 delle presenti norme.

All'interno di queste aree, accanto ad attività produttive e commerciali, sono insediabili attività di servizio quali:

- mostre ed esposizioni anche permanenti;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali;
- magazzini, depositi, impianti di stoccaggio delle merci;

- attrezzature e impianti di natura ricreativa (strutture di ristorazione, palestre, aree a verde, ecc.);
- attività direzionali legate alla produzione;
- parcheggi;
- impianti tecnici necessari alle attività insediate.

Art. 32 Zona D2 – Produttiva di espansione

La zona produttiva di progetto è destinata alle attività di carattere produttivo e commerciale - direzionale, con esclusione delle industrie nocive.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi.

Alle domande di permesso di costruire conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica su ciclo produttivo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fiumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq 2.000
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m 10,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori, attraverso una delibera della Giunta Comunale, sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 7,00 e dai fabbricati di m 6,00.

Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schermi di verde alberato, specie in corrispondenza del confine con le zone agricole.

Per le nuove attività commerciali, si richiama quanto precisato all'Art. 26 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le modalità attuative, gli interventi di ampliamento delle attività preesistenti potranno essere consentite anche con concessione diretta, fino ad un massimo del 100% delle superfici preesistenti e con la disponibilità di aree per dotazioni urbanistiche conformi alla L.R. 11/2004.

Art. 33 Zona D3 – Zona per attrezzature turistiche, ricreative e sociali

Questa zona è caratterizzata dalla presenza di un complesso esistente che svolge funzioni legate alla ristorazione ed al tempo libero. Oltre al potenziamento ed ampliamento delle funzioni esistenti è consentita la destinazione d'uso ricettivo-alberghiera e per le destinazioni sociali e sociosanitarie.

E' consentita altresì la formazione di attrezzature sportive al servizio delle attività principali quali campi da tennis, piscine scoperte, ecc.

E' ammessa la funzione residenziale, limitatamente all'abitazione del custode o del proprietario delle aziende impegnate nell'attività alberghiera e di ristorazione nella misura di mc. 600.

L'abitazione dovrà essere inserita nell'involucro complessivo, progettato con criteri unitari che compongano in un'unica forma architettonica le diverse funzioni.

In questa zona è consentito un aumento di volume fino a un massimo del 60% di quello esistente, utilizzato per le attività di cui al presente articolo.

E' consentito altresì adibire a funzione alberghiera e/o di ristorazione, di destinazione sociosanitaria, nonché a residenza, entro i limiti richiamati, eventuali immobili con destinazioni d'uso diverse.

In questi casi, sia in presenza di ampliamento delle attività esistenti che di recupero funzionale di immobili presenti in tali zone si dovrà obbligatoriamente procedere alla formazione di standards urbanistici primari nelle seguenti misure:

- **attrezzature ricettive** - 20 mq. di parcheggio (comprensivo della viabilità) per ogni stanza. In assolvimento di distribuzione dello standard primario del verde si prescrive la formazione di alberature atte ad ombreggiare gli spazi di sosta con la presenza minima di almeno un albero per ogni posto macchina;
- **attrezzature della ristorazione** - 0,8 mq/mq delle superfici di uso pubblico destinate alla ristorazione. Di tali aree almeno l'80% dovrà essere destinato a parcheggio, il restante 20% a verde secondo le indicazioni sopradescritte.
- **attrezzature sociosanitarie** - 40 mq/100 mq di SU per i parcheggi pubblici. In assolvimento di distribuzione dello standard primario del verde si prescrive l'obbligo di riservare uno spazio scoperto non inferiore al 60% dell'area.

L'intervento edilizio avviene tramite concessione diretta attestante l'impegno formale del concessionario alla formazione delle richiamate opere di urbanizzazione primaria.

La superficie minima per l'intervento edilizio è quella corrispondente alla zona D2 individuata nella zonizzazione.

Nel caso di interventi edilizi comportanti incrementi od accorpamenti di volumi valgono le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura massimo:40%;
- altezza massima: ml. 10,50
- distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine;
- distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a ml.20,00;
- distacco tra fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10.

Art. 34 Zona D4 – Attività produttive Agroindustriali

In questa zona è consentita l'edificazione di impianti speciali al servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento di prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

Si applicano gli indici stereometrici della zona D1 - Produttiva esistente.

L'eventuale realizzazione di nuovi impianti deve prevedere la realizzazione degli standard minimi previsti dalle presenti norme.

Nel caso di previsione di più insediamenti nella stessa zona si prescrive la redazione di uno strumento attuativo

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli non deve essere inferiore a mq. 1 per ogni 10 m di superficie fondiaria.

Art. 35 D5 – Attività produttive e commerciali non organicamente inserite (scheda)

Per le attività produttive collocate in zona impropria è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Sui volumi esistenti, salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza;

Le attività produttive puntiformi, incluse nella tabella di sintesi sottoriportata e nella **Schede Attività produttive e commerciali non organicamente inserite D5**, sono confermate per quanto attiene la loro destinazione d'uso, nei limiti planimetrici esistenti e regolarmente autorizzati o condonati. Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di un alloggio per complesso produttivo fino ad un massimo di 500 mc; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio all'attività produttiva stessa.

INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

N	Denominazione Ditta	Attività	Scheda PI	ZTO PI
1	Bombarda Mario & C.	Commercio materiali edili	1	D5 -1
2	Moreschi Roberto	Costr. infissi metallici	2	D5 -2
3	Lavezzi Albertina	Arroccatura	3	D5 -3
4	Autocarrozzeria Margutti	Auto carrozzeria	4	D5 -4
5	ex società falegnami	Attività commerciale	5	D5 -5
6	Bonfante Silvana	Pubblico esercizio	6	D5 -6
7	Prini Luciano	Riparazione e vendita macchine da giardino	7	D5 -7
8	Bonfatti Franco e Bonfatti Denis	Carpenteria metallica e saldatura	8	D5 -8
9	Vertuani Paolo	Carpenteria leggera	9	D5 -9
10	SOC.CO.R.SO. srl	Attività cantieristica – manutenzione	10	D5-10

		carpenteria e attrezzature speciali in acciaio		
--	--	--	--	--

Art. 36 Zone F –Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:
 - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
 - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

Dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nei PUA

L'individuazione delle aree per servizi pubblici ha valore programmatico, dovendosi intendere che tutte le aree sono assimilabili all'unica destinazione generale di zone per funzioni pubbliche. Pertanto, l'effettiva destinazione dell'area nell'ambito delle funzioni di cui agli articoli seguenti sarà puntualmente definita in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento o PUA.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli.

I servizi pubblici possono essere realizzati e gestiti oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche dai privati proprietari o aventi titolo previa apposita convenzione che stabilirà, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'opera e le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi previsti, nonché destinazioni d'uso complementari alla funzione pubblica (commerciale di vicinato, pubblici esercizi, attività di somministrazione cibi e bevande,...) previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Qualora l'intervento ricada nel Centro Storico, ville e complessi monumentali si dovrà tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale e tipologico.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc							
a) istruzione		attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Aree attrezzate diverse (1) (verde, aree attrezzate)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie f.
(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.			

c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)		
Tipologia	Superficie di	Parcheggi

	Vendita	Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di nuova Su 0,80 mq/mq di nuova S se in zona A1	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	< 1000 mq	1,0 mq/mq di nuova Su	
(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.			

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		azioni diverse (parcheggi, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di SuS	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq . Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico - ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Turistico - ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.				

Le dotazioni dei servizi e delle attrezzature di cui al presente articolo devono essere garantite mediante:

- cessione del diritto di proprietà delle aree adibite a servizi e delle attrezzature;
- costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico, previo versamento del contributo aggiuntivo stabiliti dalla G.C.;
- monetizzazione dei servizi e delle attrezzature sulla base degli importi stabiliti dalla G.C.

Zona F1 - Istruzione

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri:

- If = 3,00 mc./mq.;
- n° piani utili fuori terra = 3
- distanza dai confini = ml. 5,00

Zona F2 - Attrezzature di interesse comune

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, chiese, caserme, uffici postali, ecc.

Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri:

- If = 3,00 mc./mq.;
- n° piani utili fuori terra = 3
- distanza dai confini = ml. 5,00

Prescrizioni particolari

F2 – 76 Attracco fluviale. Tale zona non prevede indici di edificabilità ma unicamente la organizzazione e gestione degli spazi acquei. Nei casi di interventi da parte dei privati e/o di altri Enti, il Comune può prevedere l'attuazione attraverso accordi pubblico/privati e subordinare l'intervento a PUA-

Zona F3 - Verde pubblico

In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, anche coperte e servizi connessi.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie coperta dei volumi chiusi non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5;
- la distanza dei volumi chiusi da edifici esistenti non potrà essere inferiore a mt. 10;
- l'altezza massima consentita è di mt. 8;
- la distanza dalle strade dei volumi chiusi non potrà essere inferiore: a mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7, a mt. 7,5 per strade di larghezza compresa tra i 7 mt. e mt. 15.

Nelle aree per impianti sportivi di proprietà privata potranno essere edificate esclusivamente attrezzature anche coperte destinate alle sole attività sportive riconosciute come tali dal CONI, relativi servizi e un pubblico esercizio.

Le attrezzature realizzate e gestite dai privati dovranno convenzionarsi con il comune.

Zona F3/1 - Aree private per lo sport - maneggio

Quest'area è da considerarsi a tutti gli effetti come zona a servizi privati di interesse pubblico in zona agricola. Vi sono ammesse solo funzioni strettamente legate all'attività di maneggio.

Per gli edifici esistenti è ammesso il cambio d'uso in strutture accessorie all'attività di maneggio.

Al fine dello svolgimento dell'attività di maneggio è consentito realizzare nuovi fabbricati:

- per una superficie coperta massima di 1.100 mq ad uso di strutture accessorie;
- per una superficie coperta massima di 1.900 mq ad uso di paddock coperto.

Tutti gli interventi realizzati devono mantenere le caratteristiche tipologiche tipiche della zona agricola. Le recinzioni dovranno essere in legno, anche i locali e le strutture coperte dovranno essere in legno, le coperture se realizzate in materiale impermeabile dovranno essere rivestite all'esterno con materiale vegetale o reti ombreggianti. Le strutture devono in ogni caso essere improntate alla massima semplicità e decoro. Tutte le trasformazioni rispetto allo stato di fatto sono assoggettato alla stipula di un accordo pubblico-privato nel quale l'amministrazione valuterà il valore perequativo.

Zona F4 - Parcheggi

I parcheggi pubblici esistenti della rete stradale sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

Art. 37 Zone AT– Attrezzature tecnologiche

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche per i servizi comunali e di altri Enti pubblici; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche ed elettriche, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di m 5,00 e dai fabbricati di m 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata all'attento esame dei progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopra citate, con un minimo di m 6,00 dai fabbricati.

Art. 38 Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, depositi nel rispetto delle alberature esistenti. Sono consentite inoltre attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative e culturali di modesta entità; le attrezzature dovranno in ogni caso essere contenute entro l'indice di edificabilità fondiaria di 0,01 mc./mq. e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

Art. 39 Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015

Il PI individua ed indica con un asterisco “ “ negli elaborati cartografici le aree prive di capacità edificatoria e non edificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 – Varianti Verdi.

Le aree così individuate mantengono la destinazione urbanistica di Zona (Zona Agricola o Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale) ma risultano prive di indice di edificabilità e di qualsiasi previsione volumetrica anche se prevista all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Tali aree non possono essere comprese in perimetri di trasformazione urbanistica né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).

Art. 40 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio

In tutte le zone territoriali omogenee, diverse dalla zona agricola, definite dal PI, comprese le aree verdi intercluse, è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime mt. 3,00x2,00;
- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo;
- siano costruiti interamente in legno;
- vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 1,50;
- vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti;

Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopraccitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea.

Art. 41 Recinzioni delle aree private e installazione di strutture in legno aperte

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. con altezza massima di 1.50 di cui la parte cieca non deve superare m 0,50;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad esso assimilabili valgono le norme del punto a; è consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 3 metri.

In tutte le zone territoriali omogenee definite dal PI, è consentita l'installazione di strutture in legno, costituite da pilastri e travature, che se addossate ad un fabbricato esistente debbono essere aperte su tre lati, se isolate debbono essere aperte su tutti i lati, dette strutture possono essere coperte o scoperte, se coperte, la copertura deve essere mobile, realizzata in tela nelle zone agricole, in tela o materiale plastico nelle altre zone, le dimensioni massime non possono superare mt. 4,00x5,00.

L'interasse tra i pilastri, che non debbono avere dimensioni superiori a cm 25x25, non può essere inferiore a mt. 2,00, l'altezza dei medesimi deve essere inferiore a mt. 3,00. La struttura dovrà distare almeno mt. 1,50 dal confine di proprietà.

Art. 42 Installazione di tettoie aperte

Nelle zone D e F è consentita l'installazione di tettoie per il ricovero dei mezzi meccanici, dette tettoie non vengono computate ai fini dei conteggi planivolumetrici, della distanza dai fabbricati, purché siano aperte su tre lati ed abbiano una profondità massima di mt. 5,50.

Dovranno essere collocate ad almeno 1,50 mt. dal confine.

Art. 43 Manufatti speciali

Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, sono valutati singolarmente in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e di ogni altra esigenza di interesse pubblico.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della Su per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità all'altezza massima, alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima, previa favorevole deliberazione da parte della Giunta Comunale. La qualifica di pubblica utilità degli impianti dovrà essere attestata con specifica dichiarazione dell'Ente o Società erogatrice.

TITOLO QUINTO TUTELE ED EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA

Art. 44 Zona agricola

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

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

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla legge, ossia quella rurale, la residenziale rurale e quella compatibile con la residenza al fine di promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 69 delle presenti norme.

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.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Art. 45 Edificabilità residenziale

Nell'area agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui Art. 44.

L'art. 44 comma 3 della LR 11/04 prevede il piano aziendale per gli interventi di edilizia residenziale necessari all'azienda agricola.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- **Altezza massima:** 7,50 ml. per la residenza e ml. 8,50 per gli annessi rustici, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- **Distacco tra edifici:** non può essere inferiore a 10,00 ml.
Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
In caso di edificazioni ricadenti nella stessa proprietà, la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica ad uso aziendale, può essere ridotta ad un minimo di ml. 6,00, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto.
- **Distacco dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati, di cui al precedente punto.

- **Distacco dalle strade pubbliche:** quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 e del nuovo Codice della Strada, salvo diverse indicazioni planimetriche.
- **L'adeguamento igienico-sanitario** all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una conseguente variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, degli indici territoriali e della volumetria massima.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Ai sensi dell'art 44 comma 5 della L.R. 11/2004 per tutti gli edifici destinati a case di abitazione è ammesso l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Art. 46 Interventi non residenziali in area agricola

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- ponti, tombinamenti, viabilità strettamente necessaria alla conduzione dell'azienda per il collegamento degli appezzamenti;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lg. n. 387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;

- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

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

Art. 47 Strutture agricolo-produttive

Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e s.m.i. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato da AVEPA ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Strutture agricole produttive:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 8,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 5,00 m
- distanza da fabbricati di terzi = 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 8,50; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = come da normativa vigente
- distanza da edifici residenziali di terzi = 20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 5,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costituito da materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti e inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnico-intensivi dovranno inoltre distare almeno 500 m. dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile e avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50% .

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanze inferiori a quelle indicate.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territori destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche

Per maceri o impianti di acquacoltura la distanza minima dai confini di proprietà è pari m. 10,00, distanza

minima dalle abitazioni è pari a ml 20.00 e la distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto e diversi dalla residenza è pari a ml 10,00,

Gli allevamenti industriali devono essere provvisti di stalla contumaciale per ricovero di animali infetti o comunque ammalati.

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre stagionali mobili, destinate a uso temporaneo, prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,50 m) possono essere installate liberamente purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e PVC per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, in numero anche maggiore ad uno per azienda se necessari, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 250 (rapporto lunghezza/larghezza in funzione necessità di movimentazione interna);
- stoccaggio massimo q.li 500;
- pavimento in battuto di terra e/o ghiaia e/o stabilizzato.

Gli interventi potranno essere realizzati su richiesta dell'interessato mediante compilazione di un modello corredato della documentazione di rito (planimetria catastale, documentazione fotografica, schema costruttivo, piano aziendale redatto da un tecnico abilitato, ecc.).

Queste strutture, non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse, ivi compresa la messa in pristino dell'area su cui erano state erette, nel momento in cui le stesse non risultino più necessarie alla conduzione del fondo.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Nel caso in cui dette strutture fossero realizzate in area sottoposta a vincoli ambientali, dovranno essere mitigate da una struttura vegetale di mascheramento (siepe, filare, siepe e filare) da realizzarsi verso la zona generante il vincolo.

Art. 48 Ricoveri attrezzi box cavalli e legnaie

Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi. La realizzazione di tali manufatti è consentita purché si dimostri che il fondo di pertinenza è di almeno 1.000 mq di terreni contigui o comunque iscritti nel raggio di 50 metri. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, avere una superficie coperta massima di 30 mq e un'altezza massima in gronda di m 2,50.

E' altresì ammessa la realizzazione di box e di recinzioni in legno per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità. I box potranno essere realizzati nella misura di massimo un manufatto per ciascun fondo corrispondente alla proprietà agricola del soggetto richiedente e avere una superficie coperta massima di 40 mq. Le recinzioni dovranno essere realizzate in legno e avere un'altezza massima di m.1,50.

Il richiedente dovrà certificare la proprietà del cavallo e dichiarare la removibilità del box qualora venga meno la necessità di dare riparo all'animale. In quest'ultimo caso la mancata rimozione del manufatto costituisce abuso edilizio.

E' ammessa la realizzazione di legnaie a servizio di edifici residenziali esistenti, per un numero massimo di una per edificio e una superficie coperta non superiore a 20 mq. Le legnaie sono ammesse anche in deroga alle limitazioni relative alle penalità idrogeologiche, ma rispettano le norme ambientali, nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per gli annessi agricoli. Dimensioni inferiori devono essere comunque proporzionate al rapporto planivolumetrico dello schema esemplificativo allegato.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta a titolo abilitativo. Tali manufatti sono ammessi anche in deroga alle limitazioni relative alle penalità idrogeologiche, ma rispettano le norme ambientali, nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per gli annessi agricoli. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita anche a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti di cui all'art. 44 comma 2 della LR 11/2004 solo all'interno delle zone agricole.

Art. 49 Recinzioni

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari, in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a m 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a m 1,50.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i m 1,50; se realizzate in muratura non potranno superare m 1,50.

Art. 50 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5, dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

Art. 51 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 sono sempre consentiti, purché eseguiti nel mantenimento o ripristino integrale della tipologia delle zone agricole, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

I manufatti agricoli produttivi, non costituenti beni ambientali e quindi non schedati, qualora non siano più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere utilizzati con interventi di ristrutturazione ad uso residenziale, anche con parziali demolizioni, tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle tipologie e materiali prescritti per le zone agricole; inoltre, dovranno essere osservate le precisazioni di dettaglio contenute nelle singole schede in presenza di manufatti con residue valenze ambientali.

Tali schede hanno prevalenza rispetto alla normativa del presente Titolo Quarto.

Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è indicato nella relazione tecnico-agronomica e comunque la volumetria residenziale complessiva, compreso l'esistente, non può superare 800 mc. Qualora la volumetria del fabbricato esistente risultasse superiore al limite di cui sopra, potrà essere chiesto il cambio di destinazione d'uso a residenziale solamente fino agli 800 mc. La restante volumetria mantiene la destinazione agricola.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'Art. 20 delle presenti norme.

Art. 52 Attività agrituristiche

La possibilità di adibire il patrimonio edilizio presente nel territorio agricolo ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/2004 art. 44.

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

Le strutture agricole produttive esistenti aventi i requisiti definiti dalla L.R. 35/2013 (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

La costruzione di nuovi volumi abitativi destinati a soggiorno temporaneo di turisti sono ammessi elusivamente come ampliamento di case di abitazione già esistenti fino ad un massimo di mc 1.200.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agroturismo.

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

Art. 53 Impianti per animali da affezione

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.

Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella L.R. 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della L.R. 11/2004.

Art. 54 Impianti alimentati da fonti rinnovabili

In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quelle individuate nella citata DGR.

TITOLO SESTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 55 Vincoli e norme di tutela

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

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

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

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

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

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

Art. 56 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 18 "Credito edilizio" delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Sono prescritti i seguenti indici:

- rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area zonizzata;
- altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a m 7,00;
- distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a m 10,00;

Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale.

Art. 57 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità

Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie:

- Canali consortili irrigui, Cavo Bentivoglio e Fossa Maestra: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.

- Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
- Canale navigabile Fissero Tartaro Canal Bianco genera una fascia di rispetto di metri 100 dal limite demaniale.

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. n. 368/04 e dal R.D. n. 523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lg. n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n. 368/1904, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

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

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

Sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti.

Art. 58 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, adottato dall'AIPO con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 26.4.2001. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI.

Art. 59 Depuratori

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000; dall'art. 62 del D.lgs. 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Art. 60 Metanodotti

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità del proprietario/gestore della Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. Il proprietario/gestore può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

Art. 61 Cimiteri

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/2002 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

La fascia di rispetto cimiteriale relativa a i cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Ficarolo può essere oggetto di riduzione attraverso provvedimento del consiglio comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, ricorrendo le seguenti condizioni:

b) l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade pubbliche di livello comunale e da corsi d'acqua. (comma 4 dell'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/1934).

In caso di ampliamento dell'impianto cimiteriale la fascia di rispetto dovrà comunque essere non inferiore a m 50.

Art. 62 Impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 63 Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 71 del 22/1/2008 "OPCM 28.4.2006 n°3519 Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l'applicazione".

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

Art. 64 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lg. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.Lg. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.Lg. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 18 delle presenti norme.

Art. 65 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Art. 66 Aree a vincolo ambientale

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

Art. 67 Vincoli monumentali

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente

preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 18 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

Art. 68 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi

L'art. 44 della L.R. n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

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

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

Per la costruzione di nuove residenze civili entro la fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche il richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 69 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale

Gli edifici tutelati sono individuati nella cartografia del PI e opportunamente schedati con la definizione delle categorie di intervento e vengono suddivisi in 5 categorie.

1. Edifici di valore storico, architettonico e monumentale
2. Edifici di interesse storico ambientale compresi nel Centro Storico
3. Edifici e ambiti di pertinenza di interesse architettonico ambientale compresi nel capoluogo ma esterni al centro storico
4. Edifici di interesse architettonico ambientale
5. Corti rurali di interesse ambientale

1. Edifici di valore storico, architettonico e monumentale

Comprendono gli edifici di grande interesse storico, architettonico ed artistico, con vincolo ex D.Lg. 42/2002 di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte originaria.

Gli interventi di restauro consentiti per i singoli edifici dovranno preventivamente ottenere il parere favorevole della competente Sovrintendenza

Le tavole del PI in scala 1:5000 e 1:2000 riportano per ogni singolo fabbricato o corpo di fabbrica il grado di intervento d'intervento così come definito dall'Art. 13 delle presenti norme.

2. Edifici di interesse storico ambientale compresi nel Centro Storico

Per gli edifici compresi nella zona "A" si richiamano le norme previste dall'Art. 27 e i gradi di intervento previsti secondo il sistema di raccordo tra le definizioni previgenti al presente PI e quelle definite dalle presenti norme all'Art. 13.

3. Edifici e ambiti di pertinenza di interesse architettonico ambientale compresi nel capoluogo ma esterni al centro storico (Schede art. 69.3/4)

In attesa di uno specifico PI che aggiorni la schedatura degli edifici, si confermano le schede del PRG previgente prevedendo che il grado di intervento sia quello che deriva dalla tabella di raccordo previsto nell'art. 12 delle presenti norme.

4. Edifici di interesse architettonico ambientale (Schede art. 69.3/4)

In attesa di uno specifico PI che aggiorni la schedatura degli edifici, si confermano le schede del PRG previgente prevedendo che il grado di intervento sia quello che deriva dalla tabella di raccordo previsto nell'art. 12 delle presenti norme.

5. Corti rurali di interesse ambientale (Schede art. 69.5)

In attesa di uno specifico PI che aggiorni la schedatura degli edifici, si confermano le schede del PRG previgente prevedendo che il grado di intervento sia quello che deriva dalla tabella di raccordo previsto nell'art. 12 delle presenti norme.

Comprendono edifici di rilevante valore architettonico o ambientale e pertanto individuati nelle tavole del PI e schedati con indicazione del grado di intervento previsto secondo il sistema di raccordo tra le definizioni previgenti al presente PI e quelle definite dalle presenti norme Art. 13.

Nell'ambito di pertinenza individuato in cartografia e nella relativa scheda non possono essere realizzate nuove costruzioni a meno di specifiche varianti che intervengono a modificare la scheda.

Art. 70 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Si tratta di elementi areali, quali i dossi paleo fluviali, dotati di una loro peculiarità morfologica e paesaggistica, che sono storicamente e massicciamente utilizzati per l'edificazione e le attività umane e che, quindi, hanno perso la loro caratteristica geomorfologica, mantenendo però quella paesaggistica, storica ed urbanistica.

Per le invarianti legate al sistema fluviale si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge e in conformità alle disposizioni di bacino, deve essere perseguito il mantenimento della naturalità dei siti compatibilmente con le necessità di sicurezza idraulica, adottando tecnologie a basso impatto ambientale, predisponendo gli interventi

necessari alla correzione degli squilibri ed alla stabilizzazione dei versanti immediatamente interessati;

- l'utilizzo pubblico delle aree è subordinata alla predisposizione di specifici progetti speciali che indichino le modalità e gli itinerari in conformità agli obiettivi stabiliti;

Per quanto riguarda i punti di attingimento dell'acquedotto (pozzi) si richiama quanto prescritto dal D.Lgs.152/06 relativamente all'area compresa entro il raggio di 200 m.

Art. 71 Siti di Interesse Comunitario

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nel territorio del Comune di Ficarolo è presente il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto* (IT3270017).

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997-Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpetofauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

E' vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PI asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Deve essere prevista la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Art. 72 Elementi della rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

All'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purché non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

Art. 73 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, alla Tav. 3 "Carta delle fragilità" il PAT classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

- aree idonee
- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici e idrogeologici

Si richiamano le direttive e prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche del Pat.

Classe di compatibilità I - Terreni idonei.

Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleovalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'esonazione). Si tratta in genere

di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche. Risultano idonee due aree:

- La fascia che comprende il centro di Ficarolo e si sviluppa tra la località “il Rosario” e Strada Provinciale 86.
- La porzione centrale del territorio comunale, lungo Via Belfiore, tra le località “I Bisi”, “Casa Belfiore” e “Branzioli”.

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché all’Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008).

Così da fornire elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all’importanza dell’opera.

Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d’acqua, della litologia etc.

Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza. Appartengono a questa classe anche le aree con locale deficienza di drenaggio e ristagno d’acqua in particolari condizioni meteorologiche, con la conseguenza di tiranti d’acqua non pericolosi, ma di “disturbo” per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità.

La classe comprende sia aree con un’idoneità a condizione di tipo generale, come descritta nel precedente capoverso, sia aree con differente e specifica tipologia di condizione: la condizione A si riferisce ai siti individuati tramite telerilevamento dalla Regione Veneto (D.lgs. 112/98, L. 241/90, art. 15) che presentano uno stress della vegetazione dovuto a numerose cause tra le quali la presenza di rifiuti sepolti; la condizione B classifica siti come nella condizione A, ma individuati nell’ambito dello studio per il PAT tramite fotointerpretazione; la condizione C rappresenta le aree caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti.

Nel territorio di Ficarolo esiste un’unica zona a condizione A: essa è posta nell’angolo NW, a Nord di Via Puccini.

Una zona con condizione B, ossia un sito sospetto individuato da fotointerpretazione, è presente a Sud-ovest, presso località Vallicella e corrisponde ad un’area depressa che un tempo ospitava uno specchio d’acqua. Le zone a condizione C, ossia aree con problemi di ristagno idrico o allagabili, sono ubicate principalmente nella porzione settentrionale del territorio comunale a ridosso del “Cavo Maestro del Bacino Superiore”. Altre due zone allagabili sono segnalate ad est dell’abitato di Ficarolo, rispettivamente tra Via Belfiore e la Via Eridania e tra Via Gramsci e la Via Eridania. Un’ultima zona si rinviene nella porzione est del Comune, a sud della località Bassantina.

Per tale classe di terreni ogni intervento specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l’idoneità del suolo all’edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati. Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l’opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell’acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero.

Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d’acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

A livello di PI, i siti ricadenti nella classe di condizione A e B necessitano di ulteriori indagini da parte del Comune riguardo alla loro natura. Solo dopo accurata analisi basata sui dati territoriali esistenti e/o su specifiche conoscenze del territorio, finalizzata a verificare l’inesistenza delle problematiche sollevate con il telerilevamento e la fotointerpretazione, ossia presenza di materiale di riporto o rifiuti interrati, l’area in oggetto verrà riqualificata come area a condizionalità generalizzata dal Comune e gli interventi edificatori seguiranno i programmi di indagine prescritti per le aree a condizione, citati al primo capoverso.

Le zone che, invece, manterranno i caratteri di siti sospetti per mancanza di specifiche conoscenze da parte del Comune necessiteranno di adeguati programmi di indagini per verificare: la presenza o meno di sostanze inquinanti o materiali inerti di riporto interrati, la loro eventuale consistenza volumetrica, l'eventuale presenza di falda a contatto con tali materiali.

I materiali inquinanti andranno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito, mentre i generici depositi di riporto di inerti andranno individuati e perimetrali perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre problemi geotecnici di cedimenti del materiale riportato e quindi sulle strutture eventualmente impostate su tali aree.

Nelle aree con condizione di tipo C, caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere invece condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al p.c., ma anche per i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Si dovrà, quindi, in fase di progetto e di PI acquisire i dati freaticometrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto. Ai fini della tutela della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo è necessario, soprattutto, nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1.0 m).

In caso di scavi a scopo edilizio o di sfruttamento geo-economico (es. cave), gli emungimenti (es. *well-points* o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera.

Classe di compatibilità III - Terreni non idonei

Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le cave abbandonate; da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnica e idrogeologica sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Sono anche aree dove i terreni sono dotati di proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.

Appartengono a questa classe anche le aree interne al sistema fluviale del Po e, nel caso delle fasce golenali, al rischio idraulico dovuto alle altezze idrometriche fluviali. Si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.

Questa classe è stata suddivisa in due sottoclassi: Aree non idonee di tipo D ed Aree non idonee di tipo E. Le aree non idonee di tipo D coincidono con le zone individuate dal telerilevamento come Siti di Interesse Nazionale (S.I.N.), ovvero vecchie cave in genere poi utilizzate come discariche. Le aree non idonee di tipo E corrispondono a zone con problematiche legate all'insieme delle caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

Nel territorio di Ficarolo è stata individuata una sola zona non idonea di tipo D, che coincide con un ex macero, poi usato come discarica; tale area viene identificata dalla Regione Veneto come S.I.N. cod. D00176.

Le restanti aree non idonee sono di tipo E: si tratta: 1) delle numerose cavità sparse sul territorio, nate come probabili piccole cave di sabbia o di argilla, poi utilizzate come "Maceri" per la lavorazione della canapa, ora esistenti come specchi d'acqua con falda affiorante, 2) delle aree arginali e interne all'alveo del fiume Po e 3) di una zona a pericolosità idraulica elevata P3 individuata dai PAI della competente Autorità di Bacino.

La non idoneità degli ex maceri è legata al pericolo di allagamenti che essi possono indurre nelle zone circostanti per innalzamento della falda freatica che comunemente intercettano; essi inoltre sono punti di possibile inquinamento della falda superficiale per veicolazione di sostanze inquinanti se accidentalmente sversate in essi.

La classificazione come area non idonea viene data alle zone quali golene o fasce d'alveo, utilizzate ora per soli scopi agrari. Infatti, comunque, rimangono aree dove le proprietà scadenti geotecniche dei terreni

associate, in questo caso, al rischio idraulico inducono a non prevedere opere civili se non per la sicurezza idraulica.

Inoltre, sono aree che possono presentare un grado di costipamento meccanico insufficiente a garantire la stabilità geotecnica dei sistemi "terreno÷strutture progettate". Lo stesso dicasi delle zone perimetrali a queste opere dove ci possono essere processi di instabilità delle scarpate con fenomeni di cedimenti dovuti all'azione delle acque fluenti.

Anche le zone a pericolosità idraulica elevata P3 sono interdette alla nuova edificazione essendo soggette a periodiche esondazioni dovute alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali insieme al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile, e alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito di intense precipitazioni. Sono aree dove il tirante d'acqua (h) è mediamente >1 m.

Nelle Aree non idonee tipo D, l'edificazione è interdetta mentre saranno, invece, necessari particolari programmi di indagini per verificare la tipologia di sostanze inquinanti o materiali di riporto interrati, la loro eventuale consistenza volumetrica, l'eventuale presenza di falda a contatto con tali materiali.

I materiali inquinanti andranno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito.

Per le Aree non idonee tipo E:

- per gli ex maceri, ora specchi d'acqua, saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano. Gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche *ante operam*, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
- per le aree arginali e l'alveo del fiume Po saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.
- per le aree a pericolosità d'esondazione P3: saranno possibili solo quelle azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia del territorio ed alla regimazione delle acque. Come specificato nel PAI e negli elaborati della Compatibilità idraulica di supporto al PAT.

La progettazione di ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale va verificata, ai sensi del D.M. 14/1/2008, anche in relazione ai possibili fenomeni di liquefazione dei terreni di fondazione.

Art. 74 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici riferite alle aree soggette a periodiche esondazioni dovute 1) alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali; 2) al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile; 3) alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito di intense precipitazioni; o dovute alla concomitanza di tutti e tre.

Sono aree dove il tirante d'acqua (h) oscilla mediamente da 0 a 1 m, con punte >1m nelle zone più critiche. Possono appartenere alle classi da P1 a P3 (pericolosità da moderata ad elevata) della Pericolosità idraulica stilata dall'Autorità di Bacino competente.

E' soggetta storicamente a fenomeni di alluvionamenti con pericolosità elevata (P3) per Tr=50 anni e tirante idraulico h>1.0 m, quindi molto penalizzata, una zona a nord del "Cavo Maestro del Bacino Superiore" presso la località Pascolone, in parte coincidente con un macero.

Esternamente all'area P3 è presente un'area con pericolosità media (P2) con Tr=50 anni e tirante compreso tra 0 e 1.0 m, che si estende all'incirca da Via Vallicella fino al confine comunale orientale, verso località Palu.

Il restante territorio comunale è classificato nell'ambito del PAI come area a pericolosità moderata (P1) con tempo di ritorno Tr = 100 anni e tirante idraulico h>0 ed è tutto soggetto a scolo meccanico. In particolare altre due zone allagabili sono segnalate ad est dell'abitato di Ficarolo, rispettivamente tra Via Belfiore e la Via Eridania e tra Via Gramsci e la Via Eridania. Un'ultima zona allagabile si rinviene nella porzione est del Comune, a sud della località Bassantina. Una zona a ristagno idrico è segnalata a ovest del Cavo di Derivazione, nella parte settentrionale del Comune.

In generale per queste aree è risaputo che una falda prossima alla superficie è più penalizzante rispetto ad una falda profonda poiché dà origine a svariati problemi in caso di edificazione, quali problemi di stabilità dei fronti scavo, di sottospinta idrostatica, di riempimento dello scavo, di filtrazione.

Anche nella progettazione di sistemi di smaltimento fognari non collegati a fognatura pubblica, un livello idrico troppo superficiale impedisce di realizzare sistemi a subirrigazione.

Infine, in caso di falda freatica poco profonda o superficiale, i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri non possono essere adottati con falda a profondità di almeno 2.5 m, come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti.

In fase di PI, in queste aree dovrà essere condotta una specifica valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta con il PAT. Per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto. Tutto questo rimane rapportato all'importanza ed alla tipologia dell'opera in progetto.

In relazione ai risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare, in sede di PI, le opere in sotterraneo oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire alluvionamenti dei vani interrati.

Oltre alle citate valutazioni del rischio mediante calcoli e modellazioni, dovrà essere mantenuta la funzionalità delle aste fluviali e della rete scolante consortiale o meno attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale risezionamento dell'alveo.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica.

Ogni intervento sarà fatto in osservanza della normativa vigente nazionale e regionale, scegliendo tecniche d'intervento e strutture a basso impatto e tali da non diminuire l'efficienza idraulica del sistema. In queste aree non si dovranno eseguire scavi in aderenza agli argini per non comprometterne la stabilità. Per gli interventi che devono essere realizzati entro la fascia di 10 metri dal ciglio dei canali demaniali o dall'unghia a campagna degli argini demaniali, il parere del Consorzio di Bonifica costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione del permesso di costruire.

Ogni progetto sarà sostenuto da adeguate indagini idrogeologiche per stabilire lo spessore, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche delle coperture sciolte.

I dati acquisiti dovranno essere rapportati alle condizioni idrologiche ed idrauliche locali al fine di ottenere, anche mediante codici numerici affidabili, la presenza di criticità idrogeologica e per progettare sia gli interventi di messa in sicurezza, sia la manutenzione delle condizioni di invarianza idraulica, per le aree eventualmente edificabili, attraverso misure compensative.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con l'Amministrazione Comunale.

Il PI andrà a definire nel dettaglio, mediante approfondimenti e studi specifici, il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 1322/2006 e ss.mm.ii.. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica, anche in relazione alle aree di rischio idraulico, sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della DGRV n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica. I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate. Non sarà ammesso qualsiasi interrimento dei fossi esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata o per i per i passi carrai; in particolare le nuove tombature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate.

Per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.

Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi

perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte

ad interventi di manutenzione e pulizia.

Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.

Il comune con l'adozione di uno specifico regolamento, assicura il libero, efficace e costante deflusso delle acque onde evitare danni all'ambiente, alle proprietà pubbliche e private, e in particolare:

- individua, anche d'intesa con i Consorzi di Bonifica, una rete di scolo privata e riferita a rilevanti porzioni di territorio, utile allo smaltimento delle acque;
- disciplina le attività di manutenzione, esercizio e custodia delle opere idrauliche che non siano di competenza dei Consorzi di Bonifica, ma appartengano al sistema di scolo e smaltimento delle acque del proprio territorio;
- segnala le tipologie delle soluzioni idrauliche che devono preferenzialmente essere utilizzate con funzione di compensazione, quali aree verdi poste a una quota inferiore rispetto al piano campagna, parcheggi drenanti, vasche di laminazione, sovradimensionamento delle condotte;
- segnala le tipologie delle opere idrauliche da impiegarsi solo in assenza di valide alternative, quali tombinamenti dei canali.

Il PI assumerà le direttive contenute negli artt. 12-13-14 delle Norme PAI.

Il comune provvederà ogni 5 anni, o in un tempo minore se saranno intervenuti fatti rilevanti, ad aggiornare, d'intesa con le autorità competenti in materia idraulica, la perimetrazione delle aree esondabili o a ristagno idrico e il relativo grado di pericolosità, tenendo conto di quanto previsto dagli specifici piani di settore.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, fatto salvo quanto previsto nei competenti piani di settore, è fatto divieto:

- di eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;
- di ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia. E' vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq. Fanno eccezione le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o comunque pregiudizievoli per l'ambiente, di cui al comma 1, e le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici, qualora sussistano giustificati motivi e/o non siano possibili soluzioni alternative. La superficie di 2000 mq impermeabili non può essere superata con più di una autorizzazione. La superficie che eccede i 2000 mq deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo. I comuni sono tenuti ad adeguare i loro regolamenti in recepimento del presente comma. Fino all'adozione del PAI del Fissero-Tartaro-Canalbianco
- le aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), ad esclusione delle aree a scolo meccanico, vengono qualificate come aree esondabili o a ristagno idrico, con conseguente applicazione della relativa normativa.
- per la disciplina delle aree classificate di pericolosità elevata (P3), media (P2) e moderata (P1), valgono le norme di salvaguardia del precedente Progetto di Piano adottato dall'Autorità di Bacino con deliberazione n. 1 del 12 aprile 2002.

TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 75 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso stesso.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

Art. 76 Norme di salvaguardia

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 77 Revoca del PRG vigente

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