



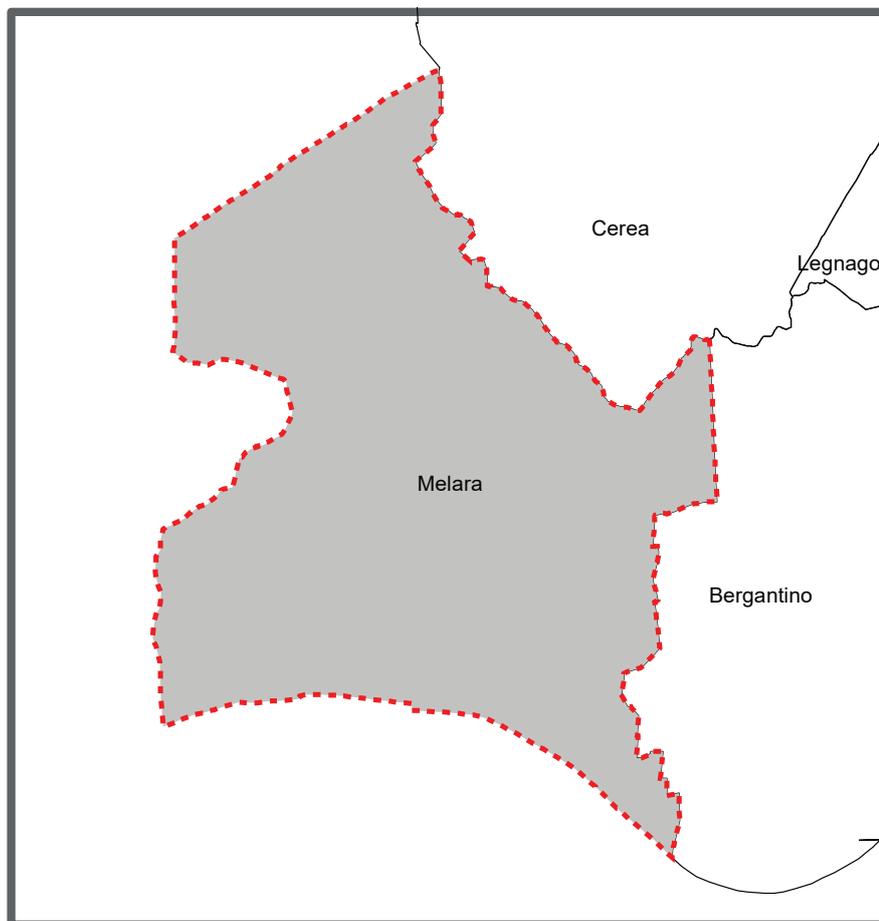
Comune di Melara
Provincia di Rovigo

VARIANTE 2
P.I.

Elaborato

2

Norme tecniche operative



SINDACO
Comune di Melara
Anna Marchesini

Ufficio tecnico
Amedeo Fortuna

PROGETTO
Francesco Sbeti - Sistema s.t.p.

Collaboratori
Giorgio Cologni



Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Giugno 2022

INDICE:

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	86
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	86
Art. 2 Contenuti del P.I.	86
Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI	86
Art. 4 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	97
Art. 5 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	107
Art. 6 Poteri di deroga	108
TITOLO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE	119
Art. 7 Parametri urbanistici ed edilizi	119
Art. 8 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	139
Art. 9 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	1611
TITOLO TERZO ATTUAZIONE DEL PIANO	1712
Art. 10 Strumenti di attuazione del P.I.	1712
Art. 11 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	1712
Art. 12 Accordi tra soggetti pubblici e privati	1712
Art. 13 Credito edilizio	1813
Art. 14 Registro elettronico dei crediti edilizi (RECREDE) e Registro fondiario	1914
Art. 15 Perequazione/ Contributo straordinario	2115
Art. 16 Compensazione urbanistica	2215
Art. 17 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	2216
TITOLO QUARTO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	2417
Art. 18 Norme per l'edilizia esistente	2417
Art. 19 Divisione del territorio comunale in zone	2417
Art. 20 Destinazioni d'uso	2417
Art. 21 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	2518
Art. 22 Utilizzazione degli indici	2518
Art. 23 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI	2619
Art. 24 Zona A - Centro Storico e Borghi	2619
Art. 25 Zona B - Residenziale di completamento	2720
Art. 26 Zona PEEP	2720
Art. 27 Zona C - Residenziale di espansione	2821
Art. 28 Zona D1 -Produttiva di completamento	2821
Art. 29 Zona D2 – Produttiva di espansione	2922
Art. 30 Zona AI - Agroindustriale	2922
Art. 31 Zona DS - Produttiva speciale	2922
Art. 32 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	3022
Art. 33 Zone AT– Attrezzature tecnologiche	3225
Art. 34 Verde Privato - Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale	3225
Art. 35 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio e gazebo	3225

Art. 36	Recinzioni delle aree private in zone urbanizzate e installazione di strutture in legno aperte	33 26
Art. 37	Installazione di tettoie aperte	33 26
Art. 38	Manufatti speciali	33 26
TITOLO QUINTO TUTELE ED EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA		3427
Art. 39	Area agricola	34 27
Art. 40	Edificabilità residenziale	34 27
Art. 41	Interventi non residenziali in area agricola	35 28
Art. 42	Strutture agricolo-produttive	36 29
Art. 43	Ricoveri attrezzi	37 30
Art. 44	Recinzioni	37 30
Art. 45	Concimaie e vasche di stoccaggio liquami	37 30
Art. 46	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	37 30
Art. 47	Attività agrituristiche	38 31
Art. 48	Impianti per animali da affezione	38 31
Art. 49	Impianti alimentati da fonti rinnovabili	38 31
TITOLO SESTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		3932
Art. 50	Vincoli e norme di tutela	39 32
Art. 51	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	39 32
Art. 52	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità	39 32
Art. 53	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGR)	41 34
Art. 54	Depuratori	41 34
Art. 55	Elettrodotti	41 34
Art. 56	Cimiteri	41 34
Art. 57	Impianti di comunicazione elettronica	42 35
Art. 58	Vincolo sismico	42 35
Art. 59	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	42 35
Art. 60	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	42 35
Art. 61	Aree a vincolo ambientale	43 35
Art. 62	Vincoli monumentali	43 36
Art. 63	Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi	43 36
Art. 64	Gasdotto e fasce di rispetto	44 37
Art. 65	Discariche	44 37
TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO		4538
Art. 66	Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	45 38
Art. 67	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	46 39
Art. 68	Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	46 39
Art. 69	Elementi della rete ecologica	46 39
Art. 70	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	47 39
Art. 71	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	50 43
TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI		5346
Art. 72	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	53 46

Art. 73	Norme di salvaguardia	5346
Art. 74	Revoca del PRG vigente	5346
Art. 75	Poteri di deroga	5346
Art. 76	Modifiche conseguenti a varianti legislative	5346
TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI		6
Art. 1	Finalità del Piano Regolatore Comunale	6
Art. 2	Contenuti del P.I.	6
Art. 3	Validità e decadenza delle previsioni del PI	6
Art. 4	Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	7
Art. 5	Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	7
Art. 6	Poteri di deroga	7
TITOLO SECONDO DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE		8
Art. 7	Parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. 8	Distanza tra i fabbricati	9
Art. 9	Distanze dai confini di proprietà, di zona e dalle strade	10
Art. 10	Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	10
Art. 11	Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	13
TITOLO TERZO ATTUAZIONE DEL PIANO		14
Art. 12	Strumenti di attuazione del P.I.	14
Art. 13	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	14
Art. 14	Accordi tra soggetti pubblici e privati	14
Art. 15	Credito edilizio	15
Art. 16	Registro dei crediti edilizi	15
Art. 17	Perequazione	16
Art. 18	Compensazione urbanistica	17
Art. 19	Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	17
TITOLO QUARTO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE		19
Art. 20	Norme per l'edilizia esistente	19
Art. 21	Divisione del territorio comunale in zone	19
Art. 22	Destinazioni d'uso	19
Art. 23	Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	20
Art. 24	Zona A Centro Storico e Borghi	20
Art. 25	Zona B Residenziale di completamento	22
Art. 26	Zona PEEP	22
Art. 27	Zona C Residenziale di espansione	22
Art. 28	Zona D1 Produttiva di completamento	23
Art. 29	Zona D2 Produttiva di espansione	23
Art. 30	Zona AI Agroindustriale	24

Art. 31	Zona DS Produttiva speciale	24
Art. 32	Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	24
Art. 33	Zone AT Attrezzature tecnologiche	27
Art. 34	Verde Privato Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale	27
Art. 35	Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio e gazebo	27
Art. 36	Recinzioni delle aree private in zone urbanizzate e installazione di strutture in legno aperte	27
Art. 37	Installazione di tettoie aperte	28
Art. 38	Manufatti speciali	28

TITOLO QUINTO TUTELE ED EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA 29

Art. 39	Area agricola	29
Art. 40	Edificabilità residenziale	29
Art. 41	Interventi non residenziali in area agricola	30
Art. 42	Strutture agricole produttive	31
Art. 43	Ricoveri attrezzi	32
Art. 44	Recinzioni	32
Art. 45	Concimaie e vache di stoccaggio liquami	32
Art. 46	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	32
Art. 47	Attività agrituristiche	33
Art. 48	Impianti per animali da affezione	33
Art. 49	Impianti alimentati da fonti rinnovabili	33

TITOLO SESTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 34

Art. 50	Vincoli e norme di tutela	34
Art. 51	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	34
Art. 52	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità	34
Art. 53	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)	36
Art. 54	Depuratori	36
Art. 55	Elettrodotti	36
Art. 56	Cimiteri	36
Art. 57	Impianti di comunicazione elettronica	37
Art. 58	Vincolo sismico	37
Art. 59	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	37
Art. 60	Vincolo Idrogeologico forestale RD n° 3267/1923	37
Art. 61	Aree a vincolo ambientale	37
Art. 62	Vincoli monumentali	38
Art. 63	Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi	38
Art. 64	Gasdotto e fasce di rispetto	39
Art. 65	Discariche	39

TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO 40

Art. 66	Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	40
---------	--	----

Art. 67	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	41
Art. 68	Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	41
Art. 69	Elementi della rete ecologica	41
Art. 70	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	42
Art. 71	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	45

TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 48

Art. 72	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	48
Art. 73	Norme di salvaguardia	48
Art. 74	Revoca del PRG vigente	48
Art. 75	Modifiche conseguenti a varianti legislative	48

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 LR 11/04, 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. 2~~ Art. 2 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, invarianti 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 Contenuti del P.I.

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

TAV. 1	PI – Zonizzazione, Vincoli e Tutele, scala 1:5000
TAV. 2	PI - Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 1	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 2	Norme Tecniche Operative;
Elaborato 2a	Schedatura degli edifici di pregio
Elaborato 3	Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
Elaborato 4	Registro dei Crediti
Elaborato 5	Banca dati alfanumerica e vettoriale
Elaborato 6	Valutazione di Compatibilità Idraulica

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo le legende indicate 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 invarianti 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. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 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 LR 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.

Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dalla data di entrata in vigore. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.

In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, 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 particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.

Fatta salva la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 18 comma 7bis della LR 11/2004, in caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 4 della LR 11/2004 e s.m.i. il PI e le Varianti allo stesso sono complete di procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il procedimento di VAS è richiesto nei casi e con le modalità di cui allo stesso art. 4 della LR 11/2004.

La verifica di assoggettabilità alla VINCA, ed eventualmente la VINCA, è sempre obbligatoria indipendentemente da dove sia localizzata la trasformazione.

~~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 LR 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.

Art. 4 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 "non aedificandi" 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. 5 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. 6 Poteri di deroga

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

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 del RE 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. 7 Parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale REC.

Nell'articolato delle presenti norme quando si fa riferimento a volume e altezza sono da intendersi rispettivamente volume urbanistico e altezza ai fini urbanistici disciplinati all'articolo 3 del REC.

~~L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti i parametri e definizioni:~~

~~1. St = Superficie territoriale~~

~~È la superficie del comparto urbanistico perimetrato, soggetta a pianificazione esecutiva. Essa è comprensiva di tutte le aree fondiariae, 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~~

~~È la superficie compresa entro il perimetro esterno dell'edificio. La superficie lorda dell'edificio è la somma delle superfici lorde dei vari piani abitabili o agibili, anche interrato seminterrati, nonché dei soppalehi.~~

~~La superficie del sottotetto o delle parti di edificio con copertura inclinata verrà computata come superficie lorda complessiva quando l'altezza media interna è uguale o superiore a ml. 2,50 con un minimo in gronda uguale o superiore a ml. 1,90.~~

~~Non si considerano nel calcolo della superficie lorda le logge aperte su due lati, i portici purché aperti su tre lati e i passaggi ad uso pubblico purché espressamente vincolati a tale uso.~~

~~Viene espressa in mq.:~~

~~4. V = Volume~~

~~È determinato dalla somma dei prodotto della superficie lorda di ogni piano con la sua altezza così misurata: tra pavimento del piano terra e intradosso del 1° solaio; tra intradosso del 1° solaio e intradosso dei solai sovrastanti; alla cubatura così determinata va aggiunta la restante cubatura effettivamente costruita dalla quota marciapiede all'estradosso del primo pavimento.~~

~~Nel caso di solaio inclinato, l'intradosso viene preso nel punto medio di falda.~~

~~Nel caso di piani interrati, ai fini del calcolo della cubatura non si considera quella risultante dal prodotto della superficie lorda interrata con l'altezza misurata da pavimento a quota marciapiede del fabbricato.~~

~~Nel caso di variabilità della quota di riferimento del marciapiede del fabbricato, la stessa viene considerata rispetto alla media ponderale delle varie quote.~~

~~Oltre al volume derivato dalla superficie del fabbricato interrato vanno detratti dal volume complessivo del fabbricato i volumi tecnici (canne fumarie e di ventilazione, vano scala al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio e nel caso di tetto inclinato al di sopra della linea di gronda, l'extra corsa del vano ascensore, i vasi di espansione, serbatoi idrici, etc.).~~

~~Nel caso in cui il fabbricato presenti una geometria "complessa", dovuta a variazioni delle altezze lungo le varie facciate, a variazioni della superficie perimetrale del fabbricato nei vari piani, etc., il volume del fabbricato va calcolato sulla base di una scomposizione del solido in blocchi, assumendo quali altezze dei vari blocchi quelle medie (o medie ponderali in casi particolari) misurate sempre col metodo di cui al comma precedente.~~

~~I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo delle volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrici, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.~~

~~Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, che presenti le caratteristiche di cui al punto f) i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vani d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda;~~

~~Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti e chiusi, i locali di sgombero e simili;~~

~~In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.~~

~~Nel caso di porticati privati aperti su tre lati non viene conteggiato il volume, ma solamente la superficie coperta, nel rispetto delle percentuali già stabilite.~~

~~Viene espressa in mc.~~

~~**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. Re = 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**~~

~~È pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota del marciapiede del fabbricato; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato si considera la quota media; nel caso che il marciapiede del fabbricato sia a quota variabile l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote.~~

~~Oltre l'altezza massima prescritta, nei fabbricati a copertura piana sono consentite sopraelevazioni per torrette di scale ed ascensori, sempre che risultino adeguatamente arretrate e dissimulate.~~

~~I locali sottotetto non vanno considerati ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sempre che abbiano altezza non superiore a cm. 60 in tutte le pareti corrispondenti ai muri perimetrali e non siano soffittati ad altezza media superiore aml.2,50 dal pavimento.~~

~~In caso di sottotetti, sopraelevazioni parziali, ecc., eccedenti i limiti di cui ai commi precedenti, l'altezza dell'edificio viene misurata come specificato nel 1°Comma.~~

~~L'altezza di edifici ad uso diverso dal "residenziale" quali capannoni, tettoie, accessori, strutture particolari etc., va misurata dalla quota di gronda, misurata nell'intersezione tra muro perimetrale e falda del tetto o con l'elemento di copertura.~~

~~**10.h = Altezza delle fronti**~~

~~È 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 inseparabile unità abitativa.~~

~~**Art. 8 — 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.~~

~~È 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 che la 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 CC, 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. 9 — Distanze dai confini di proprietà, di zona e dalle strade

~~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 aggetti praticabili ovvero aventi scopo meramente ornamentale e decorativo superiori a m 1.50.~~

~~Vanno interamente conteggiati gli aggetti 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 C.C., in sede di approvazione di PUA con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i confini all'interno del PUA.~~

~~Le distanze dalle strade all'esterno del centro abitato sono regolamentate dal Codice della Strada in base alla tipologia delle strade e la fascia di rispetto è indicata sulle Tavole 1 e 2 del PI. All'interno del Centro Abitato, dove è compito del PI stabilire la profondità delle fasce di rispetto, vengono definite le seguenti distanze:~~

- ~~● m. 5 per le zone residenziali;~~
- ~~● m. 7,5 per le zone produttive.~~

Art. 10 Art. 8 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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" (RS)

Ai sensi della legge 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:

cA) Restauro di grado 1 (RS/1)

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 porticature, 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.

cB) Restauro di grado 2 (RS/2)

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.

Gli interventi di restauro RS/1 e RS/2, devono prevedere:

- la demolizione delle superfetazioni (parti aggiunte chiaramente estranee all'impianto originario) che contrastano con i valori da tutelare, la cui conservazione è ammessa solo se vengono rese coerenti con i caratteri degli edifici e/o manufatti di valore culturale e solo se legittimate, anche con interventi di ricomposizione volumetrica;
- la tutela e il recupero delle recinzioni murarie storiche, caratterizzanti le suddivisioni fondiari od altri spazi aperti interni all'Unità Edilizia, nonché i reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.

d) "Interventi di ristrutturazione edilizia" (RE)

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella 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 superreattivi.

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:

- a. 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;
- b. riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali, caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- c. 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.

Art. 11 Art. 9 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 TERZO ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12 ~~Art. 10~~ **Strumenti di attuazione del P.I.**

Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

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

Art. 13 ~~Art. 11~~ **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 LR 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 LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, 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 LR 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo 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.

Art. 14 ~~Art. 12~~ **Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 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 LR 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.lgs. n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

Art. 15 ~~Art. 15~~ **Art. 13** **Credito edilizio**

Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della LR 11/2004 e dalla LR 14/2019.

Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;

- a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;

- a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo

- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;

- edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio

- edifici anche parzialmente abusivi;

- edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo

- edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità

- edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)

- edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.

L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.

Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:

- per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
 - in aderenza o sopraelevazione
 - in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume
 - ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.
- Le modalità di quantificazione del credito sono stabilite in applicazione della LR 14/2019 e dei relativi Criteri.

~~Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui agli Artt. 56 e 57 delle Norme Tecniche del PATI 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. 16~~ Art. 14 Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e Registro fondiario ~~Registro dei crediti edilizi~~

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della LR11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della LR11/2004, nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019.

Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

L'istituzione del RECRED assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "Sezioni":

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

I "Crediti Edilizi" iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del PUA), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i "Dati relativi al saldo del credito"), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l'estinzione.

Con le presenti NTO è istituito il Registro fondiario degli immobili e fondi di pertinenza con vincolo di non edificazione in territorio agricolo

Il registro fondiario, ai sensi del comma 6 dell'art. 45 della L.R. 11/2004, annota le informazioni e i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 del medesimo articolo; è integrato di planimetrie su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini (qualora i fondi interessati alle costruzioni ricadano in più di un comune).

~~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 comproprietà~~

- 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 certificazione 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. 15 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.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai "Criteri per la stima del beneficio pubblico" , art.6

L.R. 11/2004 e artt.14 e 16, comma 4 lettera D Ter DPR 380/01, secondo la Delibera di CC vigente alla data di adozione dello strumento urbanistico.

~~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 Intercomunale (PATI).~~

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

~~Con la modifica all'art. 16 del DPR 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 calcolata ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sui terreni pubblicato dal Comune, la quota perequativa da cedere al comune sotto forma di aree, opere o monetizzata viene così determinata:~~

Quota perequativa/contributo straordinario =
(Valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano - valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica) * 50%

~~Quale correttivo per la determinazione del valore si introdurre una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEF) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.~~

~~Per gli interventi soggetti a perequazione, sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nell'art. 57 delle NT del PATI. 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 LR 11/04.~~

~~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. 18 Art. 16 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. 13 Art. 15 e nell'art. 52 delle NTA del PATI.

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. 19 Art. 17 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 LR 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, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.

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, ecc;
- 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 esaustivamente 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. 20 **Art. 18** **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 DPR 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, comma 2, del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).

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. 21 **Art. 19** **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 e Borghi;
2. Zona B - Residenziale di completamento;
3. Zona PEEP Piano per Edilizia Economico e Popolare
4. Zona C - Residenziale di espansione;
5. Zona D1 - Produttiva di completamento;
6. Zona D2 - Produttiva di espansione;
7. Zona AI - Agroindustriale;
8. Zona DS - Produttiva speciale
9. Zona VP – Verde Privato, aree verdi intercluse di valore ambientale
10. Zona F1 - Zona per l'istruzione esistente e di progetto;
11. Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse comune, esistente e di progetto;
12. Zona F3 - Verde pubblico: verde e/o verde sportivo attrezzato, esistente e di progetto;
13. Zona F4 - Parcheggi esistenti e di progetto;
14. Zona AT - Zona per attrezzature tecnologiche esistente e di progetto;
15. Zona agricola

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

Art. 22 **Art. 20** **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 LR 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 articoli 21, 22, e 23 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva;
- Residenziale: casa del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 per una singola unità (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso), mc 900 per due unità;
- 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 LR 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

Art. 23 Art. 21 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 LR 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 e dell'accessibilità dalla strada regionale Eridania, 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, mentre non è consentita nelle ZTO B e C. Le medie strutture di vendita fino a 2.500 mq sono compatibili solo nelle zone D 2. 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. 22 Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetrate nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiariae relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli

indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI.

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Art. 23 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI

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

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (ZTO F), entro 3 anni dalla data di approvazione del PI, possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Art. 24 Zona A - Centro Storico e Borghi

La zona "A" identifica il centro storico e i Borghi. All' interno delle Zone "A" e dei Borghi vengono prescritti per ogni edificio i tipi di intervento definite dall' ~~Art. 66~~ delle presenti norme

Tutte le richieste di intervento relative agli Edifici sottoposti a grado di tutela 1) e 2), devono essere documentate a livello storico, morfologico, tipologico, con rilievi architettonici tendenti a chiarire i diversi tipi di interventi secondo le varie parti architettonico - strutturali completati con la descrizione scientifica delle singole tecniche di trasformazione.

Gli Edifici sottoposti a grado di tutela 2), per i quali, a causa della loro condizione storico - strutturale, opportunamente documentate, non è possibile procedere con la sufficiente sicurezza alle opere di ristrutturazione, possono sopportare interventi di demolizioni nelle loro parti fatiscenti che dovranno essere rifatte nel rispetto dei criteri fissati dal tipo di intervento consentito.

Le ricostruzioni devono essere risolte in modo che siano architettonicamente congrue con l'ambiente circostante.

In tutti i tipi d'intervento dovranno essere usati materiali di finitura ed elementi decorativi conformi alla tradizione costruttiva della architettura storica locale.

Sulle aree libere non sottoposte a vincolo pubblico, o liberata attraverso interventi di demolizione di costruzioni non protette, sono consentiti interventi di nuova costruzione previa formazione di strumento esecutivo a condizione che la densità fondiaria non superi il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 3 mc./mq..

E' sempre consentita la ricostruzione di volume equivalente.

L'altezza massima consentita non deve essere superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico - artistico;

Negli interventi su tutte le costruzioni sono ammissibili:

- l'allestimento di soppalchi aperti, purché non vengano alterati o distrutti gli elementi architettonici significativi e comunque non si estendono più del 50% della superficie di pavimento del totale interessato e consentono un'altezza minima nella porzione di locale sottostante di ml.2,20;
- gli interventi di adeguamento tecnico, contenibili nella sagoma complessiva del fabbricato, e la posa di vani corsa ascensore, anche all'esterno del fabbricato purché di tipo idraulico; il recupero dei sottotetti, sempre che l'altezza minima sul perimetro del fabbricato sia di ml. 1,90 e consentano un'altezza media di ml. 2,70;
- l'aero illuminazione degli spazi sottotetto recuperati sarà garantita con:
 - a) l'utilizzo degli abbaini esistenti;
 - b) la realizzazione di finestre a tetto di superficie non superiore a mq. 1,5 senza scostarsi dalla sagoma della copertura;

- c) negli edifici non vincolati si possono formare terrazzi fino alla superficie massima di mq. 15,00 cadauno, purché il totale non superi 1/15 della superficie della falda e rimangano invariate le pendenze in falda, la sagoma e la quota d'imposta della cornice di gronda, solo nel caso in cui si dimostri che la maggiore apertura non è visibile dallo spazio pubblico e non deturpi l'immagine del fabbricato. Il rapporto tra la superficie della terrazza e quella di falda vengono riferite alla proiezione orizzontale delle aperture e della falda, così che le eventuali diverse pendenze dei tetti non vadano a creare disuguaglianze tra spazi utilizzabili di fatto uguali.

Per quanto riguardagli edifici vincolati ai sensi della Legge 42/2004 la soluzione più adatta sarà sviluppata in accordo con l'Ente titolare del vincolo.

Tutti gli interventi edilizi che comunque comportino, modifiche volumetriche, nuove costruzioni e modifiche delle destinazioni d'uso prevalenti, sono subordinati all'approvazione di piani di recupero ai sensi della Legislazione vigente.

Tali piani possono interessare anche una sola unità purché la documentazione allegata sia estesa ad un'intorno adeguato.

Essi dovranno rispettare i tipi d'intervento prescritti negli elaborati di PI e non dovranno comportare aumento dei parametri di zone ammessi dalle presenti norme. Dovranno essere comunque garantiti parcheggi privati nel numero minimo in caso di residenza, di un posto auto per ogni alloggio e nel caso di destinazioni diverse, nelle quantità previste per legge, da localizzarsi nel sottosuolo o al piano terreno, entro, comunque, la sagoma dell'edificio.

Allo scopo di salvaguardare ed incrementare il recupero di edifici posti nelle zone "A" oltre alla destinazione abitativa possono essere ammesse destinazioni d'uso diverse purché vengano rispettate le disposizioni edilizie di zona e non venga snaturato il contesto urbanistico ambientale.

Nei Borghi gli spazi non edificati vengono zonizzati come aree a verde privato di valore ambientale.

Art. 25 Zona B - Residenziale di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale come definite dall'[Art. 20](#)~~Art. 22~~.1, totalmente o parzialmente edificate in tali aree il PI conferma la consistenza edilizia esistente ad eccezione dei lotti liberi residui.

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.

Nelle zone B è riconosciuto il volume esistente aumentabile del 20% con un massimo di 160 mc applicabile una sola volta.

Oltre all'aumento volumetrico del 20% sono ammessi:

- a. la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia la demolizione e ricostruzione;
- b. secondo le classificazioni quando gli edifici risultino schedati;

Un indice volumetrico diverso dal riconoscimento della consistenza edilizia esistente è reso possibile solo attraverso Piano di Recupero.

Nei lotti liberi all'interno delle ZTO B valgono le destinazioni d'uso le norme previste dall'[Art. 20](#)~~Art. 22~~ 1 delle presenti norme e i seguenti parametri:

- $I_f = 1,50$ mc./mq.
- Numero dei piani utili fuori terra = 3;
- Altezza massima = ml. 10,50.

Il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto delle costruzioni esistenti, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq

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

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 26 Zona PEEP

Comprendono tutte quelle zone destinate ai Piani di Zona (Edilizia Economica Popolare PEEP) in vigore e confermate al momento dell'approvazione del presente PI

Per esse valgono le Norme previste dai Piani Attuativi vigenti con la seguente variazione degli indici volumetrici:

- Indice di Edificabilità: max 1,80 mc./mq.

- Superficie copribile: max 35% Sup. lotto.

Art. 27 Zona C - Residenziale di espansione

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0,5mc/mq.

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente [Art. 20](#)~~Art. 22~~ delle presenti Norme.

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo, con le modalità previste dalla LR 11/04, la cui dimensione minima attuativa è indicata nelle singole schede dei comparti, riportate alle pagine seguenti.

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 dall'Art. 15 delle Norme Tecniche del PATI.

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.

Non sono comunque consentiti piani interrati o seminterrati.

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.

E' obbligatorio realizzare per ogni unità abitativa un posto auto coperto per il quale non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

INDICI DELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

	St	It	Rc	n. piani fuori terra	Altezza del fabbricato
	mq				
Zona C/1	6.218	1,30	25%	2	8,00

Art. 28 Zona D1 -Produttiva di completamento

Comprendono le zone prevalentemente utilizzate per insediamenti produttivi.

In tali zone sono ammessi, mediante intervento diretto, sia le nuove costruzioni sia gli ampliamenti di quelle esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

- Rc = 60% della superficie fondiaria del lotto;
- H max = ml. 10,00; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- la Sc va calcolata sull' intero lotto, tenendo conto anche delle costruzioni esistenti, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti.

Agli effetti del rapporto di copertura le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

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

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.

Negli edifici esistenti, per le destinazioni d'uso non compatibili con la zona D1, resta ferma la possibilità di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

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

Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq

In tali zone, oltre alle destinazioni d'uso definite dall'[Art. 20](#)~~Art. 22~~ delle presenti norme, è ammessa la possibilità di adibire una superficie a zona vendita strettamente connessa alla produzione con un'area minore o uguale al 25% della SL dell'edificio medesimo

Art. 29 Zona D2 – Produttiva di espansione

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 renderli innocui; 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:

- a. $R_c = 60\%$ della superficie fondiaria del lotto;
- b. Altezza massima: non dovrà essere superiore a m12,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- c. 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.
- d. L'accesso all'area dovrà avvenire ad una distanza non inferiore a mt. 95,00 dall'incrocio con la Strada Regionale n° 482.

In tali zone, oltre alle destinazioni d'uso definite dall'[Art. 20](#)~~Art. 22~~ delle presenti norme, è ammessa la possibilità di adibire una superficie a zona vendita strettamente connessa alla produzione con un'area minore o uguale al 25% della SL dell'edificio medesimo

Art. 30 Zona AI - Agroindustriale

In questa zona è consentita l'edificazione di impianti speciali al servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento di prodotti dell'agricoltura, 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. 31 Zona DS - Produttiva speciale

Zona produttiva, per impianti di edifici destinati alla fabbricazione di materie esplosive. In queste aree si applicano le tutele previste dal DM 9.5.2001, che definiscono la fascia di attenzione, quella di attenzione per danno e quella per sicuro impatto.

Tale zona è riservata esclusivamente all'impianto di edifici destinati alla fabbricazione di materie esplosive della 1^a - 2^a - 3^a categoria (polveri, dinamiti, detonanti) art.83 del Regolamento, nonché alla costruzione di manufatti funzionali quali ricovero mezzi, uffici, casa del Custode. L'intervento residenziale è consentito a condizione che la parte produttiva realizzata congiuntamente raggiunga la superficie minima di mq 500.

Per quanto riguarda le distanze dalle case isolate, dalle borgate, da edifici pubblici e dalle strade si dovranno seguire le particolari norme in materia, regolamentate dal Regio Decreto n.635 del 06/05/1940. - Regolamento per l'esecuzione del T.U. n.773 del 18/06/1931 delle Leggi di Pubblica Sicurezza e successive modifiche ed integrazioni.

La percentuale area coperta: non potrà superare il 30% della superficie del lotto. Agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.

L'altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 7,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

La distanza dai confini di proprietà e dai limiti di zonizzazione: non potrà essere inferiore a mI. 10,00.

Art. 32 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.

Considerata la presenza del SIC Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto (IT3270017) e della ZPS Golena di Bergantino (IT3270022).

si prescrive che:

- la progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la verifica di assoggettabilità alla VInCA, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.

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		b) 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		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(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 Vendita	Parcheggi	
		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		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di Su	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq. Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico – ricettivo	5mq/100mq	5mq/100mq	0	5mq/100mq
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:

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

Zona F3 - Verde pubblico: verde e/o verde sportivo attrezzato

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.

Nelle zone a verde sportivo attrezzato sono comprese anche le aree di Pesca Sportiva.

Entro il perimetro della zona l'edificazione avviene con intervento edilizio diretto.

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. 33 Zone AT – Attrezzature tecnologiche

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; 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 sopracitate, con un minimo di m 6,00 dai fabbricati.

Art. 34 Verde Privato - 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, deposito attrezzi nel rispetto delle alberature esistenti.

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

Art. 35 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio e gazebo

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 mq. 12;
- altezza media non superiore a mt. 2,50;
- 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. 5,00 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.

I gazebo a servizio del giardino o delle aree scoperte in generale avranno la superficie massima di 12 mq. con assoluti ed evidenti caratteri di precarietà. Dovranno essere costruiti in legno e/o ferro con caratteristiche che ne rendano facile l'asportazione; l'altezza massima in colmo sarà pari a 3,00 ml. e qualora poste in confine od alla distanza inferiore a 5,00 ml. dallo stesso dovranno essere assoggettati al consenso scritto da parte del confinante.

Art. 36 Recinzioni delle aree private in zone urbanizzate 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 1.80 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. 37 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 tutti i lati ed abbiano una profondità massima di mt. 5,50.

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

Art. 38 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 del CC. 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. 39 Area 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.

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. 66](#) 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 LR 11/2004.

Art. 40 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 all'[Art. 39](#) delle presenti norme.

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 = 8,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza dai confini = 5,00 m;

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 LR 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, consentendone il frazionamento in massimo 4 unità immobiliari residenziali.

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.

Sono consentite le sistemazioni dell'area utili per realizzare, con tipologie di interventi idonei, strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva quali, ad esempio, piazzole per camper, roulotte, posti tenda, piscine, campi sportivi all'aperto (tennis pallavolo e altri), aree per picnic, per piccole rappresentazioni teatrali, esposizioni artistiche, spettacoli musicali, mercatini, spazi per madonnari, a condizione che nelle aree

golenali e nelle fasce di profondità protette dal piede esterno degli argini maestri del Po, non siano realizzate strutture verticali fisse. Tali sistemazioni non devono comportare comunque aumenti volumetrici oltre quelli consentiti.

Nelle zone individuate in tavola 1:5.000 come: “zona agricola di riordino urbanistico e ambientale”; sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione, nel rispetto delle volumetrie pre-esistenti, aumentandole fino al 20%. In ogni caso per tali trasformazioni vanno richiesti i pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Art. 41 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.lgs. 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. 42 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 smi. 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. La realizzazione e l'installazione di tali manufatti è ammessa anche con attrezzature temporanee.

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

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 7,00; 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

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 LR 11/04. 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 approvato da AVEPA 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. 43 Ricoveri attrezzi

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricoli professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno e pertanto di palese rimovibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 30 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

Art. 44 Recinzioni

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari (escluso il c.a.), 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 1,40.

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 1,80; se realizzate in muratura non potranno superare m 1,40.

Art. 45 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 LR 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. 46 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Ai sensi dell'art. 44 della LR 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.

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 LR 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. 15](#)~~Art. 17~~delle presenti norme.

Art. 47 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 LR 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 LR 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano 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 1200.

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. 48 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 LR 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della LR 11/04.

Art. 49 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. 50 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. 51 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 DPR 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 LR 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. 13](#)~~Art. 15~~ "Credito edilizio" delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della LR 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. 52 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: 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.
- Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile.
- Canale navigabile Fissero Tartaro Canal Bianco genera una fascia di rispetto di metri 100 dal limite demaniale.
- Fiume Po, una fascia di profondità di almeno metri 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m 100 dal limite esterno della zona golenale

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 RD. n.368/04 e dal RD. 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 LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.lgs. 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 LR 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. 53 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA)

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, adottato dall'AIPO con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 26.4.2001 e con il PGRA Piano Generale Rischio Alluvioni adottato in data 20.12.2021. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI e nel PGRA.

~~Art. 53~~

~~Art. 54 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. 55 Art. 54 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. 56 Art. 55 Elettrodotti

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Art. 57 Art. 56 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 166/02 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 166/02, 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 Melara può essere oggetto di riduzione ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano le seguenti condizioni: "l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari" (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. 58 Art. 57 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. 59 Art. 58 Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4, 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. 60 Art. 59 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.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 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.lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'~~Art. 13~~ ~~Art. 15~~ delle presenti norme.

Art. 61 Art. 60 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 della 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. 62 Art. 61 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. 63 Art. 62 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. 13~~ Art. 15 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. 64 Art. 63 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi

L'art. 44 della legge regionale 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 LR 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.

Art. 65 Art. 64 Gasdotto e fasce di rispetto

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 della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam 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. 66 Art. 65 Discariche

Le discariche sono normate dal D.lgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti;
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU);
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.

TITOLO SETTIMO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

~~Art. 67~~ Art. 66 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a tutela

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite dall'Art. 22.1 delle presenti norme.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso, coerentemente con le limitazioni delle schede e/o del relativo grado di protezione. Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla funzione residenziale, sono quelle compatibili, quali musei, ristoranti, alberghi e strutture ricettive, complessi sportivi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Sono consentite le sistemazioni dell'area utili per realizzare, con tipologie di interventi idonei, strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva quali, ad esempio, piazzole per camper, roulotte, posti tenda, piscine, campi sportivi all'aperto (tennis pallavolo e altri), aree per picnic, per piccole rappresentazioni teatrali, esposizioni artistiche, spettacoli musicali, mercatini, spazi per madonnari, a condizione che nelle aree golenali e nelle fasce di profondità protette dal piede esterno degli argini maestri del Po, non siano realizzate strutture verticali fisse. Tali sistemazioni non devono comportare comunque aumenti volumetrici oltre quelli consentiti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei manufatti non più funzionali al fondo con le seguenti prescrizioni:

- a) il cambio d'uso è soggetto all'applicazione ~~Art. 15~~ Art. 17 delle presenti norme;
- b) la trasformazione di un manufatto in residenza preclude la realizzazione di nuovi manufatti per la conduzione del fondo;
- c) sono fatte salve soluzioni diverse solo se soggette all'applicazione dell'~~Art. 12~~ Art. 14 delle presenti norme.

Per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme della Legge 42/2004.

Disciplina degli interventi

Gli edifici sono individuati nelle planimetrie di PI e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante i seguenti gradi di tutela:

- Grado di tutela 1: Edifici in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo (RS1);
- Grado di tutela 2: Edifici in cui sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia (RS2);
- Grado di tutela 3: Edifici in cui sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione (DR);
- Grado di tutela 4: Edifici in cui sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione (D).

Per gli edifici con grado di tutela interni al centro storico valgono le prescrizioni indicate nell'~~Art. 24~~ Art. 24 delle presenti norme.

Per gli edifici schedati, vedi allegato 1, gli interventi ammissibili sono quelli indicati nella scheda riferiti alle definizioni precisate all'~~Art. 8~~ Art. 10 delle presenti norme.

Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui. E' obbligatoria l'attuazione dell'intero ambito di tutela.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un piano di recupero di cui alla L.R. 11/2004.

Per gli edifici tutelati nei Borghi e quelli esterni al centro storico è possibile, previo parere dell'Ufficio Tecnico, installare pannelli fotovoltaici purché si adottino soluzioni integrate nelle scelte dei materiali e coerenti con la qualità architettonica dell'edificio.

Recupero dei manufatti di pertinenza

Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purché si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare. L'eventuale demolizione con recupero dei volumi deve essere preceduta da una scheda normativa, a cura del richiedente, che descriva le quantità, le modalità di recupero e le

destinazioni dei fabbricati. Tale scheda dovrà verificare che l'intervento non contrasti con gli obiettivi di tutela dei manufatti e del contesto e non comporti un carico urbanistico eccessivo rispetto all'esistente.

Art. 67 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici

Il PI recepisce dal PATI le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Si tratta di elementi areali, quali i dossi paleofluviali, 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. 68 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

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 Melara 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'erpeto fauna 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. 69 Elementi della rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PATI.

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. 71 Art. 70 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 PATI classifica i terreni secondo 2 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

70 A - Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione

Contenuto

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio, a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penali geologiche individuate nel PAT nella Tav. 3 “Carta delle Fragilità” ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

Sono aree caratterizzate dalle seguenti criticità che possono essere considerate condizioni predisponenti al dissesto idrogeologico:

- terreni a tessitura argillosa impermeabili;
- terreni con caratteristiche geotecniche scadenti;
- terreni interessati da depressioni morfologiche;
- terreni con falda sub affiorante e ristagno idrico.

Nell’ambito di queste aree sono state individuate sottozone con condizionalità di tipo generale e sottozone con condizionalità specifica, classificata di tipo A, B e C.

Di seguito se ne descrivono le caratteristiche.

Aree idonee a condizione di tipo generale: comprendono la maggior parte del territorio comunale. Si tratta di aree con terreni costituiti da alternanze di termini sabbie-limi-argille, almeno per i primi metri dal piano campagna. Esse presentano proprietà geo meccaniche variabili con valori di resistenza da mediocri (litotipi prevalentemente limo-sabbiosi) a scadenti (argille). Sono tutti terreni caratterizzati dalla componente fine, in matrice o meno, comprimibili e dove si possono innescare pressioni neutre data la presenza di falda periodicamente anche prossima al piano campagna, con valori di soggiacenza generale naturale compresi tra 0 e 2 metri. In tale classe è inserita la quasi totalità del territorio comunale.

Aree idonee a condizione di tipo A: La condizione A si riferisce a siti sospetti individuati tramite telerilevamento¹, i quali presentano uno stress della vegetazione che fa pensare a numerose cause tra le quali presenza di materiali incoerenti o rifiuti sepolti. Nel territorio comunale esistono zone a condizione A, individuate quindi tramite telerilevamento, esse sono distribuite nel territorio comunale. Si tratta per lo più di zone interessate da escavazione, talora ripristinate mediante materiale di riporto.

Aree idonee a condizione di tipo B: La condizione B individua siti come nella condizione A, ma individuati nell’ambito del PATI tramite fotointerpretazione. Tali zone corrispondono per lo più a vecchie cave, poi utilizzate come maceri in parte colmati con terreno di riporto. I siti ricadenti nella condizionalità B necessitano di ulteriori precisazioni da parte del Comune riguardo alla loro natura. La sofferenza vegetativa infatti talora è solo apparente e legata alla condizione di incolto dell’area in esame. Qualora un’area risulti essere con certezza in tale stato passerà quindi ad una idoneità a condizione di tipo generale.

Aree idonee a condizione di tipo C: La condizione riguarda aree caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti.

Prescrizioni

A livello di Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della LR 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
- Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.

A livello di singolo intervento con i seguenti elaborati tecnici che devono essere parte integrante del progetto:

- Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi del D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Tali indagini geognostiche ed idrogeologiche saranno finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee. Saranno determinati: la tipologia

¹ Progetto di monitoraggio del territorio attraverso metodologie di Telerilevamento (D.lgs. 112/98, L. 241/90, art. 15)-Regione Veneto.

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.

Le prescrizioni di carattere generale sono finalizzate alla verifica dei seguenti interventi riguardo alle modalità costruttive:

- dimensionamento opere di drenaggio e influenza nell'intorno dovuti ad abbassamenti temporanei della falda acquifera;
- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e sbancamenti;
- impermeabilizzazioni interrati e limitazione delle opere in sotterraneo.

Per le sottozone classificate A, B, C, ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche.

Le zone definite come **Aree idonee a condizione di tipo A**, identificate in sede di Progetto regionale di monitoraggio con telerilevamento come siti sospetti, vanno sottoposte da parte dei Comuni ad una prima attenta analisi sulla base di dati territoriali esistenti e/o di specifiche conoscenze del territorio, al fine di verificare l'inesistenza delle problematiche sollevate con il telerilevamento e la fotointerpretazione, ossia presenza di materiale di riporto o rifiuti interrati. Le aree che risultano, con adeguata certezza, non essere state sede di azioni di scavo e/o successivo interrimento di qualsivoglia materiale, verranno rivalutate come aree a condizionalità generalizzata dai Comuni e seguiranno i programmi di indagine prescritti per le Aree idonee a condizione.

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

I materiali inquinanti vanno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito mentre i generici depositi di riporto vanno individuati perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre, se non ben compattati, problemi geotecnici di portanza e quindi cedimenti alle strutture che potrebbero venire eventualmente impostate su tali aree.

Le prescrizioni di cui al punto a) e b) del precedente paragrafo, sono previste affinché le zone a condizione A conseguano carattere di idoneità a condizione generale. Anche per queste aree particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

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

Le zone definite come **Aree idonee a condizione di tipo B**, identificate in sede di redazione del PATI come siti sospetti, vanno sottoposte da parte del Comune ad una prima attenta analisi sulla base di dati territoriali esistenti e/o di specifiche conoscenze del territorio, al fine di verificare l'inesistenza delle problematiche sollevate con il telerilevamento e la fotointerpretazione, ossia presenza di materiale di riporto o rifiuti interrati. Le aree che risultano, con adeguata certezza, non essere state sede di azioni di scavo e/o successivo interrimento di qualsivoglia materiale, verranno rivalutate come aree a condizionalità generalizzata dal Comune e seguiranno i programmi di indagine prescritti per le Aree idonee a condizione.

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

I materiali inquinanti vanno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito mentre i generici depositi di riporto vanno individuati perché, anche se non costituiti da sostanze inquinanti, possono indurre, se non ben compattati, problemi geotecnici di portanza e quindi cedimenti alle strutture che potrebbero venire eventualmente impostate su tali aree.

Le prescrizioni di cui al punto a) e b) del precedente paragrafo, sono previste affinché le zone a condizione B conseguano carattere di idoneità a condizione generale. Anche per queste aree particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

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

Nelle **Aree idonee a 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 innesci 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 propone, quindi, di acquisire i dati freaticometrici ed idrometrici se esistenti, e di monitorare 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 vale 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. Pertanto, bisognerà che ogni intervento specifico, adottato dal P.I. venga adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche. 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, cioè se in maniera diffusa o concentrata, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

12 B - Classe di compatibilità III - Terreni non idonei

Contenuto

Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi.

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 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 del PATI non sono state individuate zone di tipo D nel Comune di Melara.

Le restanti sono **aree non idonee di tipo E**: si tratta: 1) delle cavità sparse sul territorio del PATI, nate come probabili piccole cave di sabbia o di argilla ed ora esistenti come specchi d'acqua con falda affiorante e 2) delle aree arginali e interne all'alveo del fiume Po.

La non idoneità degli specchi d'acqua 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.

Prescrizioni

In sede di PI per le **Aree non idonee tipo E** si dovrà:

- per gli 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.

In generale, in queste aree non idonee, sono ammissibili:

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

Prescrizioni comuni a tutte le classi di compatibilità

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. 72 Art. 71 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica

Contenuto

Il PATI individua, nella Tav. 3 "Carta delle fragilità", le 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.

Facendo capo al PAI territorialmente competente, sono aree soggette storicamente a fenomeni di alluvionamenti con pericolosità media (P2) per $Tr=50$ anni e tirante idraulico $0 < h < 1.0$ m tre zone a nord dello Scolo Terre Vecchie di Melara ed a cavallo del "Cavo di Mezzo". Nello specifico a Melara la prima si trova in Località Pascolone e la seconda Est del Cavo Mantovano S.Stefano.

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.

Altre zone classificate a "inondazioni periodiche" dal competente Consorzio di bonifica si evidenziano a Nord del capoluogo tra la S.P. 501 e lo Scolo Dugale. Diversamente, esistono, poi ampie zone a deflusso difficoltoso che caratterizzano con ampia fascia l'intero confine settentrionale.

Per queste aree, la 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.

Tutti gli interventi, ed in particolare per quanto riguarda quelli riferiti alle aree esondabili individuate nella Tav. 3 e dall'articolo 64 del PATI e comprese nella classificazione aree idonee a condizione, devono prevedere adeguati interventi di invaso in grado di mantenere le condizioni di funzionalità idraulica e di neutralizzare localmente gli incrementi di portata, nonché appositi programmi di gestione e manutenzione degli interventi stessi.

Prescrizioni

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 PATI. 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 ed efficienza delle aste fluviali e della rete scolante consorziale o meno attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale ri-sezionamento 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 della DIA.

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 interessata.

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 PI assume 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 sondabili 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.

TITOLO OTTAVO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 72 Art. 72 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. 73 Art. 73 Norme di salvaguardia

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

Art. 74 Art. 74 Revoca del PRG vigente

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

Art. 75 Art. 75 Poteri di deroga

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità. Tali strutture possono 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 alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I., 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.

Art. 76 Modifiche conseguenti a varianti legislative

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

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