





# COMUNE DI CHIARANO

**Piano degli Interventi  
Variante n. 1  
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**

## Norme Tecniche Operative



*Sommario*

<b>TITOLO I°</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1.	Elementi costitutivi del P.I.	5
Art. 2.	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	5
Art. 3.	Applicazione del P.I.	6
<b>TITOLO II°</b>	<b>ATTUAZIONE DEL P.I.</b>	<b>7</b>
Art. 4.	Modalità e strumenti di attuazione	7
Art. 5.	Contenuti e procedure dei P.U.A.	8
Art. 6.	Comparto	9
Art. 7.	Intervento diretto	9
Art. 8.	Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione	9
Art. 9.	Perequazione urbanistica	10
Art. 10.	Credito edilizio	10
<b>TITOLO III°</b>	<b>DISCIPLINA DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I°</b>	<b>Il sistema ambientale</b>	<b>13</b>
Sezione I <sup>a</sup>	Le fragilità	13
Art. 11	Le penalità ai fini edificatori	13
Art. 12	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI	13
Art. 13	Aree esondabili o a ristagno idrico	13
Sezione II <sup>a</sup>	Tutela del paesaggio e dell'ambiente	14
Art. 14	Tutela del paesaggio	14
Art. 15	Tutela dell'ambiente	16
Sezione III <sup>a</sup>	I beni culturali	17
Art. 16	Primo grado di protezione	17
Art. 17	Secondo grado di protezione	17
Art. 18	Terzo grado di protezione	18
Art. 19	Quarto grado di protezione	18
Art. 20	Quinto grado di protezione	19
Art. 21	Edifici di valore storico-testimoniale	19
Sezione IV <sup>a</sup>	Fasce di rispetto	23
Art. 22	Fasce di rispetto	23
<b>CAPO II°</b>	<b>Il sistema insediativo</b>	<b>25</b>
Sezione I <sup>a</sup>	Zonizzazione	25
Art. 23	Zone "A"	25
Art. 24	Zone "B"	26
Art. 25	Sottozone "C1"	27
Art. 26	Sottozone "C2"	28
Art. 27	Zone "D1"	29
Art. 28	Zone "D2"	30
Art. 29	Insedimenti produttivi in zona impropria	32
Art. 30	Zone a verde agricolo periurbano	32
Art. 31	Disciplina delle zone agricole	33
	Edificabilità in Zona Agricola	35
	Ambiti di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale	35
	Interventi di riordino della zona agricola	36
	Allevamenti Zootecnici Intensivi	36
	Serre Fisse e serre tunnel a campata singola o multipla	37
	Manufatti per il ricovero di piccoli animali	37
	box e di recinzioni per il ricovero di equidi	38
Art. 32	Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	38
Art. 33	Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa	40

Art. 34	Abitazione rurale	41
Art. 35	Strutture agricole produttive	41
Sezione II <sup>a</sup>	Servizi ed impianti di interesse comune	42
Art. 36	Zone F1	42
Art. 37	Zone F2	42
Art. 38	Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	43
Art. 39	Parcheggi e servizi pubblici	44
CAPO III°	Il sistema relazionale	48
Art. 40	Prescrizioni generali e comuni	48
Art. 41	Impianti per la distribuzione dei carburanti	49
Art. 42	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	49
Art. 43	Norme transitorie e finali	50

## TITOLO I°      DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.

- I. Il Piano degli Interventi del comune di Chiarano è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
  - b) Relazione sul settore primario con allegato *Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*;
  - c) Relazione Programmatica;
  - d) Allegati alla Relazione Programmatica:
    - Individuazione degli ambiti puntuali di variante;
    - Verifica del consumo di suolo;
    - Localizzazione degli standard urbanistici.
  - e) Verifica del dimensionamento;
  - f) Norme Tecniche Operative;
  - g) Allegati alle N.T.O.:
    - Allegato 1: Schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento.
    - Allegato 2: Schede urbanistiche relative alle attività in zona impropria.
    - Allegato 3: Schede B relative agli edifici storico testimoniali.
    - Allegato 4: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
  - h) Elaborati grafici di progetto:
    - P.I. Intero territorio comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:
      - Tav. 13.1.1 Zonizzazione;
      - Tav. 13.1.2 Fragilità.
    - P.I. zone significative: n° 2 tavole in scala 1:2000:
      - Tav. 13.3.1 Zone significative: Fossalta Maggiore;
      - Tav. 13.3.2 Zone significative: Chiarano;
  - i) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
  - j) Registro dei crediti edilizi;
  - k) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
  - l) Dichiarazione di procedura VAS;
  - m) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A.

### Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 n° 13.1.1-2 in scala 1: 5.000, n° 13.3.1 e 13.3.2 in scala 1:2000.
2. Gli allegati 1 e 2 alle N.T.O., di cui alla lettera g) del primo comma del precedente Art. 1. Hanno valore prescrittivo.

### **Art. 3. Applicazione del P.I.**

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Chiarano ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.

2. Il campo di applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Chiarano, così come individuato nelle tavole di progetto di cui al primo comma, lettera h) del precedente Art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.

4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui al primo comma, lettera g) del precedente Art. 1., prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.

## TITOLO II°      ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.

2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.

3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:

- permesso di costruire;
- segnalazione certificata di inizio attività;
- denuncia di inizio attività;
- comunicazione inizio lavori;
- comunicazione inizio lavori asseverata.

5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.

6. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90 per cento della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI. La modifica di perimetro e superficie, nei limiti sopra descritti, purché adeguatamente motivata, può anche non essere dovuta a trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI.

7. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa pubblica e privata, qualora il soggetto proponente si impegni ad attuare interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

8. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

9. Possono essere approvate varianti ai PUA sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante medesima che riguardino i parametri tecnici di cui al precedente comma 7 lettere da a) a d), purché le medesime siano conformi alle disposizioni di zona del PI, non incidano sui criteri informativi del PUA e non aumentino il carico insediativo originario. Entro il periodo di validità del PUA e successivamente alla realizzazione e cessione al demanio comunale delle opere di urbanizzazione, le varianti al PUA potranno comportare limitate modifiche alle opere di urbanizzazione medesime necessarie per migliorarne la funzionalità locale.

## Art. 5. Contenuti e procedure dei P.U.A.

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'art. 19, comma 2 della LR 11/2004, come integrato dal Regolamento Edilizio.

2. La convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali la Giunta Comunale può prorogare la validità e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata o congiunta pubblica e privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Entro il periodo di validità dei PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate, che dovranno specificamente indicare le zone territoriali omogenee di riferimento che derivano dall'approvazione del piano.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature urbanistiche sono quelle previste dalla disciplina urbanistica definita dal PI vigente in quel momento, e della zonizzazione contenuta nel PUA previgente per quanto compatibile con il PI, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.

5. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA, DIA, CIL, CILA, ecc.) secondo l'edificabilità e le disposizioni planivolumetriche previste dal PUA originario (anche se decaduto) qualora nella cartografia del PI sia riportato il perimetro del PUA a conferma delle originarie previsioni, ovvero secondo i parametri urbanistici definiti da idonea variante al PI. Al rilascio/presentazione dei titoli edilizi dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 e successive modifiche) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

6. Nella generalità dei piani urbanistici attuativi è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nella Tabella 1 – Parametri urbanistici delle ZTO C2 di cui al successivo Art. 26 comma 4 (superficie

a verde pubblico, a parcheggio pubblico) e comunque non inferiori alle dotazioni territoriali di cui al successivo Art. 36 nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del comma 11 dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

## Art. 6. Comparto

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire o DIA/SCIA.

2. Nel caso nelle aree assoggettate a comparto urbanistico sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m).

## Art. 7. Intervento diretto

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 4 comma 4 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo o individuato un comparto urbanistico. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o la costituzione del consorzio di comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01 e quelli disciplinati dall'art. 18bis della LR 11/2004. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo edilizio, in conformità all'art. 12 comma 2 D.P.R. 380/2001).

## Art. 8. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione

1. Negli elaborati cartografici di piano di cui alla lettera h) del precedente Art. 1, sono individuati con giusta grafia gli ambiti soggetti ad accordi di pianificazione la cui disciplina attuativa è prescritta in ciascun accordo, in conformità alle disposizioni di zona.

2. Ciascun accordo contiene gli impegni del proponente, i contenuti urbanistici, le tempistiche e la durata degli accordi, nonché e le condizioni risolutive degli stessi.

3. Si riportano di seguito le principali carature urbanistiche contenute nei singoli accordi di pianificazione:

Accordo n.	ST mq	ZTO	Volume massimo mc	Superficie Complessiva massima mq
1	1.396	C1/18	2.250	833
	4.400	C1/21	2.250	833

## Art. 9. Perequazione urbanistica

1. Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PATI.

2. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PATI.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico non sia inferiore al 50% dell'incremento di valore complessivo. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).
- f) In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico, può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota non inferiore al 50% della superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).

## Art. 10. Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai successivi commi, ovvero a seguito della compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

2. Il credito edilizio derivante dalla demolizione di opere incongrue e/o eliminazione degli elementi di degrado, nonché degli edifici e delle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ovvero localizzati entro le fasce di rispetto, gli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 14 e Art. 15, è determinato moltiplicando il volume delle strutture edilizie demolite, per ciascuno dei coefficienti di ponderazione di cui alla tabella seguente, in relazione alla qualità e vetustà, destinazioni d'uso, localizzazione e dimensione delle strutture edilizie medesime, come meglio esplicitato nel "Regolamento per la

gestione dei Crediti Edilizi”. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l’altezza, con un massimo di ml. 4. I coefficienti di ponderazione, da utilizzarsi per determinare il credito edilizio, sono i seguenti:

Strutture edilizie/fabbricati	Caratteristiche delle strutture edilizie/fabbricati	Coefficienti di ponderazione
Qualità e vetustà	Strutture elementari e/o vetuste, abbandonate, collabenti	0,60
	Strutture ordinarie e fabbricati abitabili	1,00
	Strutture in ottimo stato e agibili/abitabili da non più di dieci anni	1,10
Destinazioni d’uso	Residenziale	1,00
	Turistico-ricettiva	1,00
	Direzionale	1,00
	Commerciale	1,00
	Produttiva	0,90
	Agricola	0,70
Localizzazione	Entro le fasce di rispetto stradale e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs n. 42/2004	1,20
	All’esterno delle fasce di rispetto stradale e delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs n. 42/2004	1,00
Dimensione	< 600 m <sup>2</sup>	1,00
	600 – 1.200 m <sup>2</sup>	0,90
	1.200 – 2.400 m <sup>2</sup>	0,80
	2.400 – 4.800 m <sup>2</sup>	0,70
	4.800 – 9.600 m <sup>2</sup>	0,60
	> 9.600 m <sup>2</sup>	0,50

3. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di 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 dell’area oggetto di vincolo.

4. La reiterazione dei vincoli finalizzati all’esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell’art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.

5. La cessione al demanio pubblico e/o il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di opere, attrezzature e servizi pubblici o alla formazione alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano la formazione di credito edilizio per compensazione a favore dei soggetti

aventi titolo, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1/Centrale.

6. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1/Centrale.

7. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.

8. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati di cui ai successivi Art. 23 Art. 24 Art. 26.

9. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.

10. Ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, pubblico e liberamente consultabile.

11. Il registro è costituito da un database elettronico, tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

12. L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune di Chiarano.

13. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi è composto dai seguenti contenuti minimi:

- I dati anagrafici del/i titolare/i del credito;
- La quantificazione volumetrica del credito con l'eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
- Gli estremi della pratica urbanistica e/o edilizia in base alla quale il credito è stato generato;
- L'identificativo catastale del bene immobile "originario" qualora il credito edilizio abbia origine dal patrimonio esistente (ad esempio demolizione di opere incongrue, cessione di aree all'Amministrazione Comunale);
- Il riferimento all'articolo delle presenti N.T.O. in forza del quale il credito è stato generato;
- L'indicazione della classe di origine del credito edilizio (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica).
- L'eventuale cessione a terzi del credito, ove vengano indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario e gli estremi di trascrizione dell'atto di cessione.

14. Nel caso di impiego dei Crediti edilizi già concessi e riportati nel Registro in apposita scheda, viene indicato nella medesima l'identificativo catastale delle aree e/o dei fabbricati presso cui il credito viene impiegato e la conseguente cancellazione parziale o totale del credito.

15. A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese - potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.

## TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### *Sezione Iª Le fragilità*

#### **Art. 11. Le penalità ai fini edificatori**

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI recepisce la classificazione dei terreni del territorio Comunale secondo le due classi relative alla compatibilità geologica:

- Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- Classe di compatibilità III: terreni non idonei;

2. Gli interventi entro la classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo a) b), c), d) ed e) sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 11, commi 4 e 5, delle Norme di Attuazione del PATI.

#### **Art. 12. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI**

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, sono individuate le aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento a:

- *PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta – Bacchiglione* (delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012 e Delibera del Comitato istituzionale del 19 novembre 2015): aree classificate P1 (aree a moderata pericolosità).
- *Piano Stralcio di assetto idrogeologico* dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007: aree classificate P1 area a moderata pericolosità, P1 area a moderata pericolosità – area soggetta a scolo meccanico -, P2 aree a pericolosità media.

2. Nelle aree classificate dai Piano stralcio di cui al precedente comma si applicano le corrispondenti Norme di attuazione.

3. In tutto il territorio comunale gli interventi dovranno essere conformi ai “Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico – agrarie” approvato con Delibera del CdiA n. 894/C-12 e ss.mm.ii<sup>1</sup>.

#### **Art. 13. Aree esondabili o a ristagno idrico**

1. Nelle «aree esondabili o a ristagno idrico» è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna. In ogni caso gli eventuali piani interrati

---

<sup>1</sup> Comma aggiunto a seguito parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale del 20/08/2019 prot. N. 9169/Q.8.11

o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato sopralzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. Per tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al piano campagna, per tutti gli interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate.

## *Sezione IIª Tutela del paesaggio e dell'ambiente*

### **Art. 14. Tutela del paesaggio**

1. In conformità al PATI negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici:

- a) Immobili e adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004:
  - Villa Zeno - D.M. 15/01/1960;
  - Villa Morelli, Cristofolotti, Colombo - D.M. 19/05/1960;
  - Villa Benzon, Caine, Franceschini - D.M. 22/11/1961;
  - Villa Vascellari, Bortoluzzi, Ceccuto - D.M. 12/08/1989;
  - Casa Vidali - D.M. 20/10/1992;
  - Edificio ex magazzino, già casa e corte d'affitto - DDR 20/06/2006;
  - Ex Scuola elementare G. Marconi, Via Marconi, 23 – DDR 5/11/2014.
- b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004: Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi:
  - Fiumicello Bidoggia,
  - Canale Piavon;
- c) Ville Venete. Negli elaborati grafici di progetto sono individuate le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.r. 11/2004 la cui disciplina di tutela è definita dai gradi di protezione attribuiti, di cui al successivo Art. 20:
  - Palazzo Contarini;
  - Villa Vascellari.

2. In conformità al PATI negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela del paesaggio:

- a) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

- b) Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq 6 e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area della pertinenza, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- c) Edifici di valore storico testimoniale. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 sono individuati gli edifici di valore storico-testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto, come definiti nel successivo Art. 20
- d) Luoghi della Grande Guerra: Cimitero austro-ungarico (Fossalta Maggiore). È prescritta la tutela e conservazione degli spazi scoperti.
- e) Siti archeologici:

Codice Carta Archeologica del Veneto	Località	Descrizione
46	Fiume Bidoggia	Materiale sporadico
47	Fossalta Maggiore	Materiale sporadico, elementi strutturati
48	Chiarano Fontego	Materiale sporadico
49	Chiarano Dosa	Materiale sporadico
50	Chiarano	Materiale sporadico
51.1	La Favorita - Villa Zeno	Insediamento
51.2	Chiarano Baldizza	Tombe, Materiale sporadico
52	Case Fossacurta	Materiale sporadico
53.1	Chiarano Prepier	Materiale sporadico
53.2	Chiarano Palù	Materiale sporadico
54	Chiarano Zuppinedi	Materiale sporadico
55	Chiarano Guietta	Materiale sporadico

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, ai sensi del comma 1 dell'art. 25 del D.lgs 163/2006. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

## Art. 15. Tutela dell'ambiente

I. In conformità al PATI negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli ambientali:

a) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili in conformità al PATI è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di:

- **ml. 100** dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiumicello Bidoggia, Canale Piavon;
- **ml. 10** dal limite demaniale di tutti i restanti canali.

All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili previste dal PI per gli edifici esistenti entro le zone di tutela relative all'idrografia principale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili previste dal PI gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale del Fiumicello Bidoggia, Canale Piavon e di ml 10,00 per i restanti canali. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 10.

b) Paleoalvei. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili previste dal PI, in conformità al PATI, devono essere rispettati i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive. I paleoalvei compresi entro i 100 metri delle zone di tutela relative all'idrografia principale sono inedificabili.

c) Verde privato. Entro le aree classificate come verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq 6 e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area della pertinenza, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.

d) Alberi d'alto fusto da mantenere. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità degli alberi d'alto fusto da mantenere. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

## Sezione III<sup>a</sup> I beni culturali

### Art. 16. Primo grado di protezione

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

2. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

### Art. 17. Secondo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.

2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;

k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## Art. 18. Terzo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## Art. 19. Quarto grado di protezione

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

2. Intervento ammesso: *ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:
- a) È prescritto il rifacimento delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensioni, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente
  - b) È ammesso lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali significative e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - c) L'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - d) La variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## Art. 20. Quinto grado di protezione

1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento in conformità alla disciplina di zona e il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. È ammessa la modifica dell'altezza dell'edificio al fine di adeguare lo stesso alle destinazioni funzionali ammesse per lo stesso edificio dalla scheda specifica, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e delle regole compositive delle facciate e delle coperture.

## Art. 21. Edifici di valore storico-testimoniale

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale localizzati in zona agricola, precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera e) dell'art. 1, devono rispettare le prescrizioni relative ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso di seguito assegnate a ciascun edificio, o gruppo di edifici (o aggregato) come risultante dalle schede B:

A = residenza B = annesso rustico C = esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici, artigianato di servizio

Edificio n°	Corpo A	Corpo B	Corpo C	Corpo A	Corpo B	Corpo C
1	A, B, C	A, B, C		3	4	
3	A, C			4		
4	A, C			4		
5	A, C			4		

6	A, C			4		
7	A, C	A, C	A, C	3	3	4
9	A, C	A, B, C		3	3	
10	A, C	A, B, C		3	3	
11	A, C	A, C		2	3	
12	A, C	A, B, C	A, B, C	3	3	4
13	A, C	A, B, C		3	3	
14	A, B			3		
15	A			3		
16	A			3		
17	A			3		
18	A, C	A, B, C		3	3	
19	A, C	A, B, C		3	3	
20	A, C	A, B, C		3	3	
21	A	A	B	3	3	3
22	A, B, C	A, B, C		3	3	
23	A	A	B	3	3	4
24	A	B		3	3	
25	A, C	A, C		3	3	
26	A, C	A, B, C		3	3	
27	A, B, C			3		
28	A, C			3		
29	A, B, C			3	3	
30	A, C	A, B, C		3	3	
31	A, C	B		3	3	4
32	A			3		
33	A	A, B		3	3	
34	A			3		
35	A, C	A, B, C		3	3	
37	A, C	A, C		3		
38	A	B, C		4	4	
39	A, B, C	A, B, C		4	4	
40	A	A, B		3	3	
41	A	A, B		3	3	
42	A	A, B		3	3	
43	A	A, B		3	3	
44	A	A, B		3	3	
45	A	A, B		3	3	
46	A	A, B		3	4	
47	A, C	A, B, C		3	3	
48	A, C	A, C		3	3	
49	A, C			3		
50	A, C	A, B, C		3	3	
51	A, C	A, B, C		3	4	
52	A	A, B		3	3	
53	A, C	A, B, C		3	3	

54	A			4	
55	A			3	
56	A			4	
57	A	A, B		3	4
58	A	A, B		3	3
59	A	A, B		3	3
60	A	A, B		3	3
61	A	A, B		3	3
62	A, C	A, B, C		3	3
63	A	A, B		3	3
64	A, C	A, B, C		3	3
65	A	A, B		3	3
66	A, C	B, C		3	4
67	A, C	A, B, C		3	3
68	A, C	A, C		3	
70	A, C	A, C		3	3
72	A, C	A, C		2	2
73	A			3	
74	A	A, B		3	3
75	A	A, B	A, B	3	3
76	A	A, B		3	
77	A	A, B		3	3
78	A, C	A, B, C		3	3
79	A, C	A, B, C		3	3
80	A, C			3	
81	A	A, B		3	3
82	A, C	A, B, C		3	3
83	A, C	A, B, C		3	3
84	A	A, B		3	3
85	A	A, B		3	3
86	A, C	A, B, C		3	3
87	A			3	
89	A			3	
90	A	A, B		3	3
91	A, B			4	
92	A	A, B		4	4
93	A			4	
94	A	A		3	3
95	A	A, B		4	4
96	A	A, B		3	4
97	A, B			3	
98	A			3	
99	A			3	
100	A			3	
101	A			3	
102	A, B			3	

103	A, C	A, C	A, C	1	1	1
104	A, B			3		
105	A	A, B		3	3	

2. In tutto il territorio comunale il consiglio comunale può deliberare la modifica del grado di protezione di un livello, con l'esclusione degli edifici con grado 1 e 2, a seguito di comprovate valutazioni tecniche presentate dal soggetto avente titolo con specifica istanza corredata da idonea analisi storico filologica.

3. Per gli edifici storico testimoniali con il quarto grado di protezione localizzati entro le fasce di rispetto di cui al successivo Art. 22 il consiglio comunale può consentire l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione all'esterno delle fasce di rispetto medesime, a seguito di comprovate valutazioni tecniche presentate dal soggetto avente titolo con specifica istanza corredata da idonea analisi storico filologica.

4. In ogni caso, negli interventi di recupero dei fabbricati esistenti localizzati in zona agricola non sono ammessi più di tre alloggi complessivi per ciascuna scheda urbanistica, compreso l'esistente.

## *Sezione IVª Fasce di rispetto*

### **Art. 22. Fasce di rispetto**

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione.
- b) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.
- c) Fasce di rispetto dai metanodotti: in relazione alle loro caratteristiche: Metanodotto DN 80 (3") 1° specie (Pmax = 70 bar), servitù non edificandi di ml 12, misurati dalla tubazione.
- d) Fasce di rispetto dagli elettrodotti: sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
- e) Fasce di rispetto dai depuratori: m. 100 dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977.
- f) Fasce di servitù idraulica: **ml. 10** dal limite demaniale.

2. All'interno delle fasce di rispetto stradali di cui al comma 1 lettera a) fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). In particolare, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 20 per le costruzioni ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a

ml. 500. Nelle fasce di rispetto stradale comprese entro i centri abitati gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento, qualora ammessi dalla disciplina di zona, non devono sopravanzare rispetto all'origine del vincolo.

3. Nelle fasce di rispetto dai cimiteri di cui al comma 1 lettera b), fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 20, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

4. Nelle aree di cui al comma 1 lettera b), 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.

5. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti, di cui al comma 1 lettera b) si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

6. Nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti di cui al comma 1 lettera b) non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata negli elaborati grafici del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

7. Nelle fasce di rispetto dai depuratori di cui al comma 1 lettera b) non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici.

8. Nelle fasce di servitù idraulica al comma 1 lettera b) si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposto alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.

9. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

10. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici del PI hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa.

11. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione localizzati entro le fasce di rispetto, ai sensi del precedente Art. 10.

## CAPO II° Il sistema insediativo

### Sezione I<sup>a</sup> Zonizzazione

#### Art. 23. Zone "A"

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1. Per gli edifici non soggetti a grado di protezione sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, in conformità alla disciplina di zona di cui ai commi successivi.

2. Nelle zone A, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015:

- *Indice di copertura massimo* = 35%
- *Altezza massima dei fabbricati* = ml. 10,00, in ogni caso l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.
- *Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 6,00
- *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 6,00;
- *Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 1,50; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.
- *Distanza minima dalle strade* = ml 5,00.

4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

5. Per ogni singolo intervento di nuova edificazione vanno comunque rispettati i limiti di cui all'art. 7, punto 1) del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

## Art. 24. Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie lorda (SL) minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

5. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

*Indice di edificabilità fondiaria primario* = **0,20** mq/mq. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di *jus ædificandi* aggiuntivo per ogni mq di intervento, fino ad un massimo di **0,20** mq/mq aggiuntivi.

*Indice di edificabilità fondiaria perequato* = **0,20** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 10.

*Indice di copertura massimo* = 35%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 10,00, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 6,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

*Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;

- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

6. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

7. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti ineditati di tipo B, in cui ai fini dell'edificabilità per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI l'indice di edificabilità fondiaria primario è pari a **0,3** mq/mq e non si applica l'indice di edificabilità fondiaria perequato né è riconosciuto il bonus energetico per gli edifici da realizzare in classe energetica A4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI i lotti ineditati di tipo B si intendono stralciati, e relativamente alle corrispondenti superfici fondiarie si applicano le disposizioni relative agli indici di edificabilità primario e perequato. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.

8. Sono individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1. i perimetri degli P.U.A. vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati per cui si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente Art. 5.

## Art. 25. Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le condizioni di cui al precedente Art. 24 comma 3.

3. Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

4. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi 6 e 7 è sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della seguente disciplina urbanistica di zona:

*Indice di edificabilità fondiaria primario* = **0,175** mq/mq. Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mq di *jus aedificandi* aggiuntivo per ogni mc di intervento, fino ad un massimo di **0,175** mq/mq aggiuntivi.

*Indice di edificabilità fondiaria perequato* = **0,175** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 10.

*Indice di copertura massimo* = 30%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 10,00, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti intendendo per altezza degli edifici

circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00*

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00*

*Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00.* È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

*Distanza minima dalle strade:* all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

5. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti inedificati di tipo B, in cui ai fini dell'edificabilità si applicano le norme di cui al comma 7 del precedente Art. 24.

7. Sono individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1. i perimetri degli P.U.A. vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati per cui si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente Art. 5. L'edificabilità dei lotti di tipo C compresi entro i perimetri dei P.U.A. vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati è quella contenuta nei PUA medesimi che in ogni caso resta efficace per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI i lotti inedificati di tipo C si intendono stralciati, e relativamente alle corrispondenti superfici fondiariae si applicano le disposizioni relative agli indici di edificabilità primario e perequato. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.

8. È individuato nella tavola di progetto 13.3.1 – Fossalta Maggiore di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1. il perimetro di un accordo di pianificazione in cui si applicano i parametri urbanistici definiti nel precedente Art. 8.

## Art. 26. Sottozone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le condizioni di cui al precedente Art. 24 comma 3.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Lotto minimo* = mq. 600;
- Indice di copertura massimo* = 25 %
- Altezza massima dei fabbricati* = ml. 8,50
- Distanza minima tra i fabbricati* = ml. 10,00 oppure in aderenza.
- Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.
- Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00* = ml. 5,00
- Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml. 7,00* = ml. 7,50

4. Strumento di intervento: Piano Urbanistico Attuativo redatto secondo i parametri urbanistici contenuti nella seguente tabella:

Tabella 1 PARAMETRI URBANISTICI DELLE ZTO C2

ATO n°	ZTO n°	Superficie Territoriale stimata mq	Superficie Fondiaria stimata mq	Superficie Viabilità stimata mq	Superficie a Verde pubblico minima mq	Superficie a parcheggio pubblico minima mq	Superficie Complessiva massima mq
11	01	18.000,00	11.740,00	3.350,00	2.425,00	485,00	5.400,00
12	02	3.398,84	1.274,84	230,00	1.614,00	280,00	1.259,00
12	03	10.018,10	7.298,10	1.100,00	1.350,00	270,00	3.005,00

5. Almeno il 50% della superficie fondiaria dei lotti non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

## Art. 27. Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

2. Entro le zone D1, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive e di servizio alla persona. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti presso le sedi stesse delle imprese nonché i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza. È ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq. 150 di Superficie Complessiva per ogni lotto urbanistico di intervento.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-

sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Indice di copertura massimo* = 60 %

*Indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo di tutte le destinazioni d'uso):*

1,00 mq/mq;

*Altezza massima dei fabbricati:* = mt. 10,00; sono ammesse, altresì, altezze diverse solo per gli organismi tecnologici direttamente necessari al funzionamento dell'attività;

*N° piani:* sono ammessi fino a tre piani. Il terzo piano potrà essere utilizzato esclusivamente per le destinazioni ad uffici o abitazione del custode.

*Distanza minima tra i fabbricati* = ml. 10,00 oppure in aderenza.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 6,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

*Distanza minima dalle strade* = ml. 15,00 dalle strade provinciali, ml 8 per tutte le altre strade.

*Parcheggi:* all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria. La formazione di spazi a parcheggio drenanti, concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.

*Sistemazione dell'area scoperta:* almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, di cui almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 50 mq. In ogni caso le aree a verde alberato devono essere concentrate in un unico ambito, ovvero in appezzamenti non inferiori a mq 500. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

4. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 i perimetri degli P.U.A. vigenti per cui si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente Art. 5.

5. È stato individuato nella tavola di progetto 13.3.1 – *Fossalta Maggiore*, di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, un ambito all'interno del quale gli interventi previsti, di cui al terzo comma del presente articolo, sono subordinati alla redazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) che dovrà assicurare la dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui al successivo Art. 39.

## Art. 28. Zone "D2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012.

2. Entro le zone D2, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita,

medi centri commerciali, pubblici esercizi, autorimesse private, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, nonché i locali per la permanenza del personale di sorveglianza per un massimo di mq. 150 di Superficie Complessiva per ogni lotto urbanistico di intervento.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

*Indice di copertura massimo* = 50 %; fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4.

*Indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo di tutte le destinazioni d'uso):*

1,00 mq/mq; fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4.

*Altezza massima dei fabbricati:* = mt. 10,00; sono ammesse, altresì, altezze diverse solo per gli organismi tecnologici direttamente necessari al funzionamento dell'attività;

*N° piani:* sono ammessi fino a tre piani. Il terzo piano potrà essere utilizzato esclusivamente per le destinazioni ad uffici o per la permanenza del personale di sorveglianza.

*Distanza minima tra i fabbricati* = ml. 10,00 oppure in aderenza.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 6,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

*Distanza minima dalle strade* = ml. 15,00 dalle strade provinciali, ml 8 per tutte le altre strade.

*Parcheggi:* all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria. La formazione di spazi a parcheggio drenanti, concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.

*Sistemazione dell'area scoperta:* almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, di cui almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 50 mq. In ogni caso le aree a verde alberato devono essere concentrate in un unico ambito, ovvero in appezzamenti non inferiori a mq 500. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

4. È stata individuata negli elaborati di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, una zona classificata come D2/S (Speciale) all'interno del quale, oltre a quanto previsto dal precedente comma, valgono le seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso ammesse: commercio di prodotti e attrezzature a servizio dell'agricoltura (Macchinari, anticrittogamici, sementi, concimi), deposito e commercializzazione di prodotti agricoli (Mais, frumento, soia, uve). Non sono

ammesse attività agroindustriali. È ammessa l'abitazione del personale di custodia per un massimo di mq. 150 di Superficie Complessiva.

- *Indice di copertura massimo* = 15 %;
- *Indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo di tutte le destinazioni d'uso):* 0,15 mq/mq.

5. È stato individuato nella tavola di progetto 13.3.2 - *Chiarano*, di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, degli ambiti all'interno del quale gli interventi previsti, di cui al quarto comma del presente articolo, sono subordinati alla redazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) che dovrà assicurare oltre alla la dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui al successivo Art. 39 lo screening dell'area per la verifica delle operazioni di bonifica effettuate dalle autorità militari.

## Art. 29. Insediamenti produttivi in zona impropria

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo III sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", classificati come insediamenti produttivi in zona impropria.

2. Per gli interventi sugli insediamenti produttivi di cui al comma precedente si applica la disciplina contenuta nell'Allegato 2 alle NTO: Schede urbanistiche relative alle attività in zona impropria nonché le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.

3. Qualora l'attività produttiva esistente sia localizzata in zona agricola è fatto obbligo di mettere a stabile dimora, attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, specie autoctone finalizzate alla formazione di fasce tampone o macchie boscate per una superficie pari alla superficie coperta dell'intervento complessivo (quella esistente più quella in ampliamento) qualora l'ampliamento superi il 10% dell'esistente e pari al 50% se inferiore, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero messe a disposizione dal comune.

## Art. 30. Zone a verde agricolo periurbano

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici di progetto le zone a verde agricolo periurbano, appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, che non rientrano tra le zone di espansione residenziale o produttiva definite dalla presente variante al Piano degli Interventi.

2. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.

3. Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:

- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;

- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
  - Integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo.
4. Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport di cui al successivo Art. 36 con l'esclusione dell'indice di edificabilità, con le modalità precisate ai commi 8 e 9 del medesimo articolo.
5. Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

### Art. 31. Disciplina delle zone agricole

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale;

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica, che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo la SP 54.

5. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- d) le formazioni boscate puntuali;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) i grandi alberi, le alberate formali ed informali;

6. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti mediante impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.

7. In tutto il territorio agricolo gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 4 alle NTO.

8. In tutto il territorio agricolo gli interventi di ampliamento superiore al 10%, nuova costruzione devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 5% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) della superficie territoriale di intervento, considerando anche le dotazioni esistenti, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario compresi nell'Allegato 4 alle N.T.O.

9. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 2 (Unità morfologiche), nonché nel Prospetto n. 3 (schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi), compresi nell'Allegato 2 alle N.T.O.

10. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero le aree messe a disposizione dal comune. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

11. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,50.

12. Entro le zone agricole sono individuate delle pertinenze scoperte da tutelare, in cui si applica la disciplina di tutela di cui al precedente Art. 14 comma 2 lettera b), pur continuando a far parte del fondo agricolo.

## EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

13. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i.

14. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni 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, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.

15. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta almeno parzialmente nel raggio massimo di 50 m. dal perimetro esterno di edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

16. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 34

17. La costruzione di nuove strutture agricolo-produttive, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 35. Nel caso di ristrutturazione totale ovvero demolizione con ricostruzione delle strutture agricole produttive, le stesse devono rispettare il solo parametro della superficie lorda di pavimento esistente pre-intervento, fatti i limiti e le prescrizioni delle presenti norme.

18. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast e delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico.

19. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- c) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- d) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;
- g) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- h) i piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idrogeologico devono contenere gli interventi atti a favorire il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.

## AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

20. Negli elaborati di progetto del PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli, della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, nonché degli

ambiti di tutela ambientale e paesaggistica e dei contesti figurativi appartenenti ai coni visuali, sono stati definiti i perimetri degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale». All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni, né la realizzazione di serre fisse. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 10. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

#### INTERVENTI DI RIORDINO DELLA ZONA AGRICOLA

21. Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Oltre alle disposizioni di cui al precedente Art. 10 relative alle opere incongrue e agli elementi di degrado e quelle del successivo Art. 32 relative alle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali, nelle zone agricole è ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici residenziali in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici, ovvero per l'allontanamento da esistenti impianti arborei da frutto e da vite, allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale e la valorizzazione e mantenimento dell'attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali vigneti e frutteti; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione della Superficie complessiva demolita in altra sede sempre all'interno della stessa area e/o zona omogenea, ed in ogni caso all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale, fino al limite massimo di 180 mq di Superficie Complessiva. Qualora la Superficie Complessiva recuperabile superi il limite di 180 mq è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola Superficie Complessiva eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 10. È prescritta l'invarianza di consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera c) della LR 14/2015 mediante il ripristino di pari superficie naturale e seminaturale interessata dall'intervento di impermeabilizzazione. I progetti all'uopo devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte rinaturalizzate e/o seminaturalizzate, nonché quelle di nuovo insediamento volte queste ultime alla conformazione quali fasce tampone rispetto alle stesse zone agricole.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

22. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario e disciplinati* in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

23. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

24. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

25. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 35.

26. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004.

#### SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

27. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - *Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione*, con le limitazioni di cui ai successivi commi e rispettando le seguenti distanze minime:

- m. 5 dai confini di proprietà;
- m. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.

28. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.

29. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ATTREZZATURE E DI PICCOLI ANIMALI

30. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di un edificio per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 20,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,50.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

#### BOX E DI RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

31. È ammessa la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi.

### Art. 32. Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata da idonea relazione agronomica, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi.

2. Sono definite “strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola” le costruzioni legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola sulla scorta delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:

- a) La loro realizzazione è avvenuta in conformità a progetti approvati prima dell'entrata in vigore della LR 11/2004;
- b) successivamente alla adozione presente Variante n. 1 al P.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto in nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

3. I requisiti di non funzionalità di cui alla lettera c) del comma 2, sono certificati mediante una perizia tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) della L.R. 11/2004, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti che la costruzione ha perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola. La suddetta perizia dovrà riportare:

- a) generalità:
  - dati proprietario/i (richiedente/i);

- ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda;
- b) descrizione azienda:
  - riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneto, ecc.);
  - indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico, cerealicolo, ecc.);
  - parco macchine – attrezzi esistenti in azienda;
  - sintetica ma esauriente storia dell'azienda agricola (cessione terreni in affitto, vendita terreni, cambio indirizzo produttivo, ecc.) atta a motivare la richiesta;
- c) fabbricati aziendali attuali:
  - descrizione con: planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno in scala 1:500;
  - per ciascun fabbricato rurale o parte: utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
  - estremi dei titoli abilitativi;
  - documentazione fotografica esauriente.

4. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.

5. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- e) Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

6. Le strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. È ammesso altresì il loro utilizzo per attività agrituristiche e per strutture ricettive complementari, ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2013. È inoltre ammesso

il cambio d'uso in servizi alla persona, magazzini e depositi di materiale e attrezzature, anche di uso non agricolo. Sono escluse le destinazioni produttive e commerciali.

7. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 5, sarà possibile il recupero in loco della Superficie Complessiva esistente con destinazione residenziale fino al limite massimo di 180 mq di Superficie Complessiva. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora la Superficie Complessiva recuperabile superi il limite di 180 mq è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola Superficie Complessiva eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 10.

8. Nel caso in cui il recupero della Superficie Complessiva avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le disposizioni di cui al successivo Art. 34

9. Il riutilizzo a fini non agricoli delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

### Art. 33. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza.

3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:

*altezza massima:* ml. 7,50;

*distanza dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpodereale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;

*distanza dai confini:* non inferiore a ml. 5,00;

*distanza tra i fabbricati:* non inferiore a ml. 10,00;

*raggio minimo:* ml 6,00

*distanza minima dai corsi d'acqua pubblici:* ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.

4. Per gli edifici residenziali esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di Superficie Complessiva compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 9 delle Norme di Attuazione del PATI all'interno dei quali sono individuate dei «lotti a SC predefinita» in cui sono ammessi gli interventi di nuova costruzione con un massimo di 180 mq di Superficie Complessiva per ciascun lotto.

6. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione

mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

## Art. 34. Abitazione rurale

1. L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione delle abitazioni nelle zone agricole, di cui al precedente Art. 31 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + un piano abitabile (ml. 7,00);

*Distanze minime* = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml. 5 dai confini di proprietà;
- ml. 10 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;
- ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;
- ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;
- ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;
- ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

*Distanza minima dalle strade vicinali* = ml. 10,00

*Distanza minima dalle strade di tipo F* = ml. 20,00

*Distanza minima dalle strade di tipo C* = ml. 30,00

## Art. 35. Strutture agricole produttive

1. Le strutture agricole produttive sono definite dal provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR 11/2004.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione delle strutture agricole produttive nelle zone agricole, di cui al precedente Art. 31, da attuarsi in conformità a quanto previsto dall'art. 44 della LR 11/2004, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

*Altezza massima dei fabbricati* = ml.10,00. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

*Distanze minime:*

a) Le stalle, le porcilaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:

- ml. 20 dalle abitazioni;
- ml. 10 dai confini di proprietà;
- ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
- ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
- ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:

- ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso, trascritto e registrato, del confinante;
- ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
- ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia e/o vasca per la raccolta e lo stoccaggio del letame e dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:
  - ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
  - ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
  - ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.
- d) Tutti gli annessi rustici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:
  - Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali* = ml. 10,00
  - Distanza minima dalle strade di tipo F* = ml. 20,00
  - Distanza minima dalle strade di tipo C* = ml. 30,00

## *Sezione II<sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune*

### **Art. 36. Zone F1**

1. Sono zone destinate a servizi di interesse generale in cui sono ammessi gli interventi di riqualificazione urbanistica in conformità alle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. È ammesso il recupero delle Superfici Complessive e dei volumi esistenti, anche mediante interventi di demolizione, ricostruzione e accorpamento, disciplinati mediante PUA redatto in conformità con le prescrizioni di cui al precedente Art. 28 comma 5, con le seguenti destinazioni, e percentuali massime sul totale:
 

– Attività ricettive in esercizi di ristorazione	30 %
– Attività ricettive a conduzione familiare	
– Attività ricettive bed & break-fast	10 %
– Unità abitative ammobiliate ad uso turistico	20 %
– Strutture ricettive – residence	10 %
– Attività ricettive in residenze rurali	30 %
3. Per la disciplina di zona si applicano i parametri di cui al precedente Art. 25 comma 4 ad esclusione degli indici di edificabilità fondiaria.
4. Fino all'efficacia del PUA sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001.

### **Art. 37. Zone F2**

1. Sono zone destinate a impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
2. Per la disciplina di zona si applicano i parametri di cui al successivo Art. 38 comma 7 ad esclusione degli indici di edificabilità fondiaria.

## Art. 38. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.I. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

3. In tali aree sono ammessi altresì gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Fa) Aree per l'istruzione

Fb) Aree per attrezzature di interesse comune:

*Istituzioni religiose*

*Istituzioni culturali e associative*

*Servizi amministrativi*

*Servizi telecomunicazioni*

*Servizi tecnologici*

Fc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Fa) e Fb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di edificabilità fondiaria massimo* = 2 mc./mq.;

*Indice di copertura massimo* = 35 %;

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + due piani abitabili (ml. 10,00);

*Distanza minima tra i fabbricati* = ml. 10,00 oppure in aderenza;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine;

*Distanza minima dalla strada* = ml. 10,00.

7. Per le aree classificate come Fc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di edificabilità fondiaria massimo* = 0,30 mc./mq.;

*Indice di copertura massimo* = 10 %;

*Distanza minima tra i fabbricati* = ml. 10,00 oppure in aderenza;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 oppure a confine;

*Distanza minima dalla strada* = ml. 10,00;

8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;

B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:

a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;

b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;

c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;

d) le garanzie reali o finanziarie.

9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Fa), Aree per attrezzature di interesse comune (Fb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Fc) e parcheggi (P) è indicativa, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C.

## Art. 39. Parcheggi e servizi pubblici

I. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

a) Relativamente alla residenza m<sup>2</sup> 30 per abitante teorico;

b) Relativamente all'industria e artigianato, m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone;

c) Relativamente al commercio e direzionale, m<sup>2</sup> 100 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento;

d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo, m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup>, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto.

2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per zone C2 di nuova formazione, mentre per gli interventi sul tessuto edilizio esistente si applica il disposto di cui ai successivi commi 3, 9, 11 e 13

3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l' idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

5. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

6. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di edifici destinati ad attività residenziali, e ricettive alberghiere, nonché nei cambio di destinazione d'uso relativi alle medesime attività, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage), con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere. Tale rapporto può essere assicurato anche mediante convenzionamento di aree pubbliche o private che non riducano le dotazioni minime obbligatorie di cui ai precedenti commi.

7. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione di cui al comma precedente, destinati ad attività residenziali, almeno il 30% dell'area a parcheggio ad uso privato dev'essere destinata a posto auto coperto o garage, con un minimo di mq. 15,00 per ogni nuovo alloggio ed una quota parte destinata a piazzola di sosta ricavata all'ingresso del lotto, non inferiore a mq. 15,00. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto macchina scoperto di almeno mq 15,00, per ogni nuova unità abitativa. L'obbligo di garantire il garage o il posto auto coperto per ogni nuovo alloggio non si applica agli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso; in questi casi è sufficiente l'individuazione, nell'ambito dell'area scoperta di pertinenza, di un posto auto di almeno mq. 15,00 per ogni alloggio.

8. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i

quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento.

9. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione - qualora non si configurino come ristrutturazione edilizia - nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:

- a) nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2 ad esclusione delle aree o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo per gli esercizi di vicinato localizzati in zona A;
- b) nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2 limitatamente alle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo per gli esercizi di vicinato localizzati in zona A.

10. Entro la zona A la dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 non è richiesta, ai sensi dell'art. 21, comma 6, lettera b) della LR 50/2012.

11. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al precedente comma 9 solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).

12. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

13. Per le zone A, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico, possono essere definite da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, i sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della LR 50/2012.

14. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1.

15. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3 della LR 11/2004, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione.

**16.** É facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

## CAPO III° Il sistema relazionale

### Art. 40. Prescrizioni generali e comuni

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, sono individuate i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del codice della strada:

*C* - Strade extraurbane secondarie;

*F* - Strade locali, nonché strade vicinali;

*F-bis* – Itinerari ciclopedonali.

2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;

b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;

c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;

d) recintandone il perimetro con siepi;

e) destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli.

6. I manufatti di arredo stradale devono inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori).

7. Di norma la realizzazione degli itinerari ciclopedonali e delle piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili; i loro tracciati sono definiti recuperando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili.

8. Per la progettazione e la realizzazione delle strade si richiama quanto previsto dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

9. Per la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili si richiama quanto previsto dalla L. 28 giugno 1991 n. 208 (Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane), e nel D.M.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili) e s.m.i.

10. In tutte le zone è consentita la costruzione di impianti con funzioni di servizio per la comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche, centrali telefoniche, impianti di depurazione e servizi tecnologici vari, nel rispetto unicamente delle norme che seguono.

11. Le costruzioni realizzate nel sono rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile; il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa è stata scorporata.

12. I fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti all'area di pertinenza dell'impianto con funzioni di servizio per la comunità osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal P.I.

13. Le costruzioni potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale e in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde pubblico attrezzato ecc., quando, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi sostanzialmente l'utilizzo.

14. La distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.I. è di 5,00 m riducibile a 3,00 m dal confine di strade vicinali e di altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti; distanze inferiori possono essere consentite quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze.

15. Dovranno essere rispettate le prescrizioni particolari per le zone di rispetto, servitù e vincolo speciale di cui al precedente Art. 22.<sup>2</sup>

## Art. 41. Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Nel territorio comunale potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti o potranno essere previsti trasferimenti o potenziamenti degli esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale del Veneto n. 497 del 18 febbraio 2005 e successive modifiche e integrazioni,

2. Si richiama quanto previsto dall'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) in merito alla realizzazione delle pertinenze stradali.

## Art. 42. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Le installazioni di cui al presente articolo nonché altre installazioni di antenne assimilabili ad esse dovranno essere collocate preferibilmente in aree già compromesse dal punto di vista urbanistico edilizio quali aree produttive o comunque in zone interessate dalla presenza di impianti tecnologici già esistenti (tralicci, torri piezometriche, impianti di depurazione, ecc.).

2. Siti diversi potranno essere ritenuti idonei solo in presenza di adeguate motivazioni, tenuto conto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale.

---

<sup>2</sup> I commi da 10 a 15 sono stati inseriti in conformità all'accoglimento dell'osservazione n. 2, punto 16

3. Nel rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentata adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall'impianto previsto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti preesistenti, nonché disposizioni ed indirizzi Regionali.

4. Le installazioni oggetto del presente articolo sono vietate nei siti sensibili quali: scuole, asili, case di cura e per anziani, parchi ed aree per il gioco.

5. Il sito dovrà, in ogni caso, essere scelto verificando eventuali effetti cumulativi dovuti ad impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.

6. Dovrà essere presentato il nulla-osta preventivo dell'ARPAV e dell'ISPELS che ispirandosi al principio di massima cautela realizzeranno e/o valuteranno uno studio modellistico del campo elettromagnetico prodotto dalla stazione radio base presso tutti gli edifici entro un raggio di circa m 300, in condizioni di massimo traffico telefonico e di massimo potenziamento della stazione radio base, individuando esplicitamente le eventuali posizioni "critiche" (superiori alla metà delle misure di cautela poste dal D.M. 381/98), a cui seguiranno accertamenti strumentali successivi. In caso di più radio basi o di altri impianti di radiofrequenza e comunque entro 300 m dall'eventuale nuovo posizionamento deve essere valutato il contributo di "fondo" in condizioni di massima espansione ed eventuali rilievi sperimentali dovranno essere eseguiti sia con sonda a banda larga di campo magnetico, sia con analizzatori di spettro.

### Art. 43. Norme transitorie e finali

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.

2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute degli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 di cui all'articolo 34 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.

4. L'approvazione del presente Piano degli Interventi 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.

5. Dalla data dell'adozione del Piano degli Interventi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004.