

Regione del Veneto



Provincia di Treviso



P.I. 2015-2019

Comune di Salgareda

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI SALGAREDA



Sindaco di Salgareda:
Dr. Andrea Favaretto

Assessore Urbanistica:
Dr. Vito Messina

Il Responsabile Area Urbanistica:
Geom. Walter De Piccoli

Il Segretario Comunale:
Dr. Fabio De Toffol

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi
Urb. Gianluca Trolese

Adozione:
Delibera C.C. n°22 del 17/09/2015

Approvazione:
Delibera C.C. n°3 del 26/02/2016.

DATA: Febbraio 2016

Elaborato adeguato al Parere PROT. 1296 del 26 gennaio 2016 del Consorzio di Bonifica Piave e alle Osservazioni in data 4 febbraio 2016 Protocollo N°44533 del Genio Civile Treviso in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

INDICE

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	7
Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.....	7
Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.....	7
Art. 3 - Elaborati del P.I.	7
Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.....	8
4.1 – Intervento diretto	9
4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	9
4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I.	10
4.2.2 – Accordi	10
4.3 – Il comparto.....	10
4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto.	11
Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	11
5.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:.....	12
5.2 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità	14
Art. 6 – Credito edilizio	15
Art. 7 – Compensazione urbanistica.....	15
CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE	16
Art. 8 – Regime vincolistico	16
Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.....	16
Art. 10 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate	16
Art. 11 - Vincolo monumentale.....	17
Art. 12 – Ville individuate nella pubblicazione I.R. V.V.....	17
Art. 13 – Vincolo sismico.....	18
Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.)	18
Art. 15 – Ambiti Piano di Area del Medio Corso del Piave.....	18
Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	18
Art. 17 – Aree sottoposte al regime vincolistico del Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale (P.G.B.T.T.R.)	19
CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	20
Art. 18 – Viabilità - Fasce di rispetto	20
Art. 19 - Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	20
Art. 20 - Metanodotti / Fasce di rispetto.....	21
Art. 21 – Cimiteri / Fasce di rispetto	21

Art. 22 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	21
Art. 23 – Idrografia – Zone di tutela - Zone di tutela di profondità diverse – Fasce di rispetto	22
23.1 – Zone di tutela	22
23.2 – Fasce di rispetto	23
23.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole.....	23
23.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole.....	23
23.2.3 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica.....	24
Art. 24 – Depuratori - Fasce di rispetto	24
Art. 25 – Allevamenti zootecnici.....	24
CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO.....	25
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI.....	25
Art. 26- Aree idonee a condizione di specifiche norme	25
Art. 27 – Compatibilità idraulica – Aree esondabili soggette a periodico ristagno idrico ...	25
CAPO 5 - INVARIANTI	30
Art. 28- Coni visuali	30
Art. 29- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.....	30
Art. 30- Contesti figurativi	30
Art. 31 - Itinerari storico/paesaggistici	31
Art. 32 – Area di connessione naturalistica.....	31
Art. 33 – Corridoi ecologici.....	31
Art. 34 – Stepping Stone.....	32
Art. 35 – Varchi infrastrutturali	32
Art. 36 – Aree boscate	32
Art. 37 – Pertinenze scoperte da tutelare – Contesti figurativi.....	32
Art. 38 – Agrocenturiato – Siti a rischio archeologico.....	33
CAPO 6 - USO DEL SUOLO	34
Art. 39 – Zona Territoriale Omogenea “A/CU” di centro urbano.....	35
(Salgareda Centro approvato).....	35
39.1 – Strumenti di attuazione	35
Art. 40 – Zone Territoriali Omogenee B. residenziali.....	36
Art. 41 – Zone Territoriali Omogenee “C1/ Residenziali”.....	38
Art. 42 – Zone residenziali “C2”	40
Art. 43 – Zone Territoriali Omogenee “D” industriale, artigianale, commerciale.....	41
Art. 47 – Zone Territoriali Omogenee “D3”, autoparco e servizi logistici	44

Art. 48 - Edifici di valore storico testimoniale.	45
Art. 49 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012).....	45
Art. 50 – Attività produttive in zona impropria.....	46
50.1 - Attività da confermare.....	47
50.2 - Attività da Bloccare.....	48
50.3 - Attività da trasferire	48
Art. 51 – Lo sportello Unico.....	48
Art. 52 – Le aree di edificazione diffusa	48
52.1 – Aree di edificazione diffusa - Aggregazioni edilizie rurali	48
Art. 53 – Il territorio agricolo	50
Art. 54 - Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo	58
Art. 55 - Avio Superficie	59
Art. 56 – Le aree per servizi	60
CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	65
Art. 57 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.	65
CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	65
Art. 58 – Viabilità di progetto	65
58.1 - Distanze dalle strade.....	66
Art. 59 – Percorsi ciclopedonali	66
CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA	67
Art. 60 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI.....	67
Art. 61 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS	67
CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	67
Art. 62 – Deroghe	67
Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.	67
Art. 64 – Norme di salvaguardia	68
Art. 65 – Abrogazioni.....	68

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.

L.R. 11/2004 art. 17

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

Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), (adottato con Del. C.C. n° 13 del 06/06/2011) approvato dalla Conferenza dei Servizi, (in data 31/07/2013 - ratificato dalla Giunta Provinciale con Del. del 09/08/2013) e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T. *“individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Restano quindi valide le norme del P.A.T. in quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

L.R. 11/2004 art. 17

In coerenza con il P.A.T., il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale delle azioni strategiche del PAT.

I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004

2.1 - Efficacia del P.I.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

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 L.R. 11/2004.

In tali ipotesi, fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante si applicano le norme di cui all'art. 33 L.R. 11/2004.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

L.R. 11/2004 art. 17/5

Il P.I. è costituito, conformemente all'art. 17/5 della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati.

Elaborati progettuali

- tav. 1.1.1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale – scala 1:10.000
- tav. 1.2.2 - Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- tav. 1.3.3 - Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- tav. 1.4.4 - Carta delle Trasformabilità – scala 1:10.000

- tav. 2.1.a.5 - Intero territorio Comunale: Uso del suolo (Zona ovest) - scala 1:5.000
- tav. 2.1.b.6 - Intero territorio Comunale: Uso del suolo (Zona est) - scala 1:5.000
- tav. 3.1.7 - Zone significative: Vigonovo - scala 1:2.000
- tav. 3.2.8 - Zone significative: Salgareda Centro - scala 1:2.000
- tav. 3.3.9 - Zone significative: Campo di Pietra - scala 1:2.000
- tav. 3.4.10 - Zone significative: Campo Bernardo - scala 1:2.000
- tav. 3.5.11 - Zone significative: Zona industriale - scala 1:2.000
- tav. 3.6.12 - Zone significative: Candolè - scala 1:2.000
- tav. 3.7.13 - Zone significative: Arzeri - scala 1:2.000

- a) Relazione
- b) Norme Tecniche Operative e Tabelle di normativa
- c) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- d) Verifica delle quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del PAT
- r) Valutazione di Compatibilità idraulica

3.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni tra norme e tavole grafiche del P.I. valgono le seguenti regole:

- Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- Indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc.).
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
- Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Nel caso di incongruenza tra le planimetrie delle tavole di progetto alle diverse scale, valgono i limiti della scala maggiore.

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.

- L.R. 11/2004 art. 6*
- L.R. 11/2004 art. 7*
- L.R. 11/2004 art. 19*
- L.R. 11/2004 art. 20*
- L.R. 11/2004 art. 21*

Il P.I. si attua attraverso:

- a) gli interventi edilizi diretti;
- b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
- c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 L.R. 11/2004;
- d) gli accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e loro successive modifiche;
- e) il comparto (ex art. 21 L.R. 11/04).

Rispetto al P.I., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni del perimetro (non superiori al 10%) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché siano rispettate le capacità insediative definite dal P.I. stesso e purché non sia aumentata la superficie territoriale dell'intervento rispetto alla definizione di P.I.

La delimitazione dell'ambito dei piani attuativi costituisce formale "declaratoria di comparto". Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, ovvero la non praticabilità dell'applicazione del comparto di cui al successivo punto 4.3, è facoltà esclusiva del Comune procedere all'approvazione di un P.U.A. interessante solo parte dell'ambito di P.I.. In tal caso dovrà essere, comunque, garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo previsto in P.I. nella sua interezza, ancorché in tempi successivi.

4.1 – Intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

*L.R. 11/2004 art. 19
D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5*

Il P.U.A. è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I..

La disciplina generale del P.U.A. è dettata dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa.

Diviene un piano d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati.

Il P.U.A., nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 19 della legge R. 11/04, deve prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante piani volumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere.

Si richiamano le Norme del R.E. vigente per quanto interagenti con le citate norme ex art. 19 L.R. 11/2004.

4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I.

L.R. 11/2004 art. 20 comma 9 e 10

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del P.R.G. previgente mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.

Restano in particolare cogenti i tempi di decadenza delle previsioni di validità del P.U.A. stabiliti dalla convenzione.

Scaduti questi ultimi si applicano le norme ex art. 20 commi 9 e 10 della L.R. 11/2004.

- P.U.A. convenzionati non ancora decaduti

Per questi piani, l'applicazione dei nuovi parametri urbanistici assegnati dal presente P.I. è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.

- P.U.A. convenzionati decaduti

L'edificazione all'interno del PUA decaduto è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, realizzate conformemente alla convenzione .

4.2.2 – Accordi

L.R. 11/2004 art. 6 e 7

- Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli “accordi tra soggetti pubblici e privati” di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
- Gli accordi di cui sopra costituiscono, quindi, parte integrante del P.I.;
- Il P.I. provvede a graficizzare nelle tavole di progetto gli ambiti oggetto di accordo “pubblico – privato” e a quantificare le relative previsioni planivolumetriche nelle tabelle di normativa.

4.3 – Il comparto

L.R. 11/2004 art. 21/4 e 21/5

L.R. 10/1977 art. 6

L.U. art. 24

Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.

Il comparto è disciplinato dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

La relativa campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.

Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese le aree di cui all'art. 24 L.U..

4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Ai sensi dell'art. 21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle sup. utili di pavimento, il Responsabile Dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 21/5 - L.R. 11/04.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Valgono, altresì, le norme di R.E. in quanto interagenti con il presente articolo.

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

- L.R. 11/2004 art. 32 – art- 35 - art. 36 – art. 37 – art. 39
- L.R. 11/2004 art. 6 e 7
- PAT art. 16 N.T.

a) Ambiti assoggettati alla perequazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal P.I. in conformità al P.A.T. (art.16 N.T.), sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità attuative definite dalle presenti norme..

Il P.I. sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione ambientale e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

Sono altresì assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti la cui attuazione comporti necessariamente il reperimento di standard aggiuntivi rispetto agli esistenti e, quindi,

- gli interventi su lotti liberi nelle "aree di urbanizzazione diffusa";
- gli interventi sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata allorquando le aree a standards contermini risultino insufficienti;

- gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.

b) Ambiti non assoggettati a perequazione

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

5.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI (art. 16.2.e N.T. / PAT).

La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non inferiore al 60% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata sulla base dei seguenti parametri:

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica;
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione;
- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica.

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore;
- e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo di questi parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il valore iniziale degli immobili è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,

- la localizzazione territoriale,
- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- eventuali vincoli, ecc.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi.

I costi di demolizione / sistemazione dell'area saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.

I costi di costruzione riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.

Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.

Gli oneri finanziari: Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso. Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire per le seguenti finalità::

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);

- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme e per gli interventi ex art. 16.4.b - N.T. del PAT.;

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

Per gli interventi sotto elencati è facoltà della Giunta Comunale, in fase di adozione del P.U.A. (art. 20/1 L.R. 11/2004), definire quote di perequazione inferiori al 60% del plusvalore.

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

La riduzione delle quote di perequazione dovrà essere giustificata dall'effettivo "rilevante interesse pubblico" derivante dall'attuazione degli interventi di cui sopra.

5.2 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (P.U.A. : Giunta comunale/Consiglio Comunale – Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile)

La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo.

In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi; il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

In ogni caso, per gli "*Ambiti di riqualificazione e riconversione*", la quantificazione della quota del plus-valore da corrispondere al Comune dovrà sempre tenere conto dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione ambientale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria e di tutela della pubblica sicurezza e incolumità.

Poiché, proprio in quanto trattasi di "vantaggi non valutabili in termini economici" e, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati", spetta la loro determinazione alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, il quale ne

darà adeguata motivazione, individuando i vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo dell'intervento di trasformazione e, conseguentemente, determinare in quale misura tenerne conto per la determinazione della quota del plus-valore.

Art. 6 – Credito edilizio

- L.R. 11/2004 art. 36
- P.A.T. art. 17 N.T.

6.1 - Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie definite dal P.A.T.;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale edificabili;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

6.2 - L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro allegato alle presenti Norme, i Crediti Edilizi, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento definito dal P.A.T.;
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo .

6.3. Sono fatte salve le possibilità ammesse dall'art. 17 delle N.T. del P.A.T.

Art. 7 – Compensazione urbanistica

- L.R. 11/2004 art. 37

L'applicazione della Compensazione Urbanistica è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale della P.A..

Per "Compensazione Urbanistica" si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero di aree per le quali il P.I. prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (*opere incongrue – opere di riqualificazione e riconversione*) di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo espropriativo.

Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 L.R. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata:

- Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004)
- Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004)
- Comparto Urbanistico (art. 21 L.R. 11/2004).

Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Art. 8 – Regime vincolistico

Il P.I. acquisisce e affina il sistema vincolistico codificato dal PAT nella Tav. 1.1.1 (Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale).

- La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili;
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati o oggetto di servitù che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti;
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo/servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la coerenza delle relative norme di tutela.

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.

- *D. Lgs. 42/2004 parte III*
- *P.A.T. art. 5 N.T.*

Il P.I. individua, all'interno del territorio comunale, i vincoli seguenti:

- Fiumicello Bidoggia
- Fiumicello Grassaga
- Fiume Piave

In queste aree gli interventi debbono essere finalizzati:

- a) salvaguardia delle tipologie architettoniche storicamente rilevanti;
- b) recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- c) recupero a tutela delle specie arboree esistenti autoctone.

In tutte queste aree, gli interventi di tipo silvo-culturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

In particolare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati dovranno essere piantumate a verde almeno per una quota pari al 10% della sup. fondiaria interessata a nuovi interventi di trasformazione del territorio..

Art. 10 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

- *D. Lgs. 42/2004 parte III*
- *D. Lgs n. 22/2004 art. 135*
- *D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996*
- *L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9*
- *L.R. 13/09/1978 n° 52*
- *P.A.T. art. 5/5 N.T.*

In queste aree sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 9 precedente.

Gli interventi edilizi ammessi in queste aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 .

Gli interventi di tipo silvocolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

In tal senso, in queste aree boscate non potranno essere oggetto di manomissione che comporti tagli non programmati delle alberature.

Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone così come elencate nell'allegato "prontuario di mitigazione ambientale"

Art. 11 - Vincolo monumentale

- *D.Lgs. 42/2004 parte II*
- *P.A.T. art. 5/7 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo (con notifica di vincolo ex L. 01/06/1939 n. 1089):

- Palazzo Gritti – L. 364/1909 – Provvedimento del 24/04/1919;
- Villa Carretta, Molon, già Giustinian, Querini-Stampalia, con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 23/03/1960;
- Area di rispetto a Villa Carretta con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 20/11/19869;
- Villa Rebecca, con barchessa, chiesetta e parco – D.Lgss. 490/99 – Provvedimento del 20/02/2002;
- Villa Felisi, già Foscari, Widmann, Correr – D. Lgs. 42/2004 – Provvedimento del 21/10/2004

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, dei serramenti.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati comprese le aree scoperte di pertinenza è subordinata all' autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Art. 12 – Ville individuate nella pubblicazione I.R.V.V.

- *P.A.T. art. 5/9 N.T. – P.A.T.*
- *L.R. 11 – art. 40/4*

Il P.I. localizza 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 LR 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende le seguenti ville:

- a) Villa Felisi, già Foscari, Widmann, Correr.

- b) Villa Carretta, Molon, già Giustinian, Querini-Stampalia.
- c) Villa Michielin

Art. 13 – Vincolo sismico

- *O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3*
- *P.A.T. art. 7/23 N.T.*
- *D.G.R. 22/01/2008 – n. 71*
- *D.L.R. 67 del 31/12/2003*

L'intero territorio del comune di Salgareda è classificato "Zona sismica 3", ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2006.

I progetti di opere da realizzarsi nel territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche.

Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.)

- *L.R. 40/1984 del 16/08/1984*
- *P.T.R.C. – TITOLO VII – art. 34*
- *P.A.T. art. 6.4 – N.T.*

Nelle more dell'istituzione del parco di interesse regionale l'ambito territoriale individuato dal P.T.R.C. è sottoposto alle "Norme Specifiche di Tutela" di cui al Titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C..

Art. 15 – Ambiti Piano di Area del Medio Corso del Piave

- *P.T.R.C. – TITOLO VII – art. 19*
- *P.A.T. art. 6.5*

Il P.I. acquisisce il perimetro dell'ambito naturalistico denominato nel P.T.R.C. "Medio corso del Piave" (adottato con DGR 826 del 15/03/2010).

Questi ambiti sono regolamentati dalle norme specifiche di tutela di cui al Titolo VII di P.T.R.C. art. 41 per quanto interagenti con le norme di cui alla citata DGR 826/2010.

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

- *PAT art. 6/10 N.T.*
- *D.C.R. n. 48 del 27/06/2007*
- *P.A.I. – DPCM 21/11/2013 (G.U. n° 97 del 28/04/2014)*
- *Decreto Segretariale n° 21 del 20/04/2015*

Il P.I. acquisisce i vincoli P.A.I.. Sono le aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato con delibera n. 48 del 27/06/2007 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici, e successiva variante (e delle corrispondenti misure di salvaguardia) ex Decreto Segretariale n° 21 del 20/04/2015.

In queste aree dovranno essere rispettate la disciplina del suddetto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le relative norme di salvaguardia, nonché le eventuali modifiche apportate a tale progetto.

In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.

Nelle aree di pericolosità "P1 – pericolosità moderata" la realizzazione di piani interrati o seminterrati ancorché ammesse dalle norme del P.A.I. potrà essere attuata solo nel caso l'imposta degli stessi risulti sopra la quota di massima escursione della falda. Tale verifica dovrà risultare da specifica indagine idrogeologica.

Il piano abitabile dovrà, comunque, essere impostato a quota + 0,50 dal piano campagna.

Nelle aree "P2 – pericolo medio" sono sempre vietati i piani interrati.

Con Decreto Segretariale n° 21 del 20/04/2015 sono stati ulteriormente affinati i perimetri delle aree P.A.I..

Tali perimetri sono allegati alle presenti norme (All. A). Essi, quindi, costituiscono il nuovo quadro di riferimento normativo.

Art. 17 – Aree sottoposte al regime vincolistico del Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale (P.G.B.T.T.R.)

- *L.R. 13/01/1976 m° 3*
- *PAT art. 6/7 N.T.*

Il P.I. acquisisce la perimetrazione delle aree sottoposte a Vincolo ex P.G.B.T.T.R..

Esse si identificano nelle aree delle "Fratte" di Compobernardo (Aree a rischio idraulico medio/elevato).

In tali aree si applicano le disposizioni contenute nel citato P.G.B.T.T.R. come espressamente richiamate all'art. 6/7 delle N.T. del P.A.T..

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 18 – Viabilità - Fasce di rispetto

- *D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285*
- *DPR 16/12/1992 n. 495 (Nuovo Codice delle Strada)*
- *DM 1/4/1968 n. 1404*
- *P.A.T. art. 7/4 N.T.*

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione d'impianti di distribuzione di carburante.

All' interno delle fasce di rispetto possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni e dal DM 1444/68.

Le recinzioni, i manufatti a destinazione tecnologica e arredo, ancorché ammessi, possono essere realizzati solo a titolo precario. Essi, pertanto, non sono indennizzabili nel caso di esproprio dell'area per allargamenti della strada.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3/1 D.P.R. 380/2001 lettere a),b),c),d)) senza demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati insistenti in fascia di rispetto, purché la ricostruzione avvenga appena al di fuori della fascia di rispetto, mantenendo la minima distanza dal sedime del fabbricato demolito.

Non sono, quindi, ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un adeguamento delle altezze dei locali abitabili residenziali ai minimi previsti ai fini dell'agibilità.

La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. L'individuazione di tali fasce è stata affinata dal P.I. sulla scorta dello "Stradario" ufficiale del comune.

Eventuali aggiornamenti dello stradario – ovvero una nuova classificazione delle strade - comportano l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto, ai sensi del citato D.M. 1404/1968 e del D.P.R. 495/92.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, così come classificate dal P.I..

Art. 19 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

- *P.A.T. art. 7.9 N.T.*
- *L.R. n. 27/93*
- *DGR n. 1526 del 11.4.2000*

- DGR n. 1432 del 31.5.2002
- DGR n. 3617 del 28.11.2003
- L.R. n. 1 del 9.1.2003.

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto sarà quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono di norma consentiti:

- aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia.
- ambienti abitativi
- ambienti scolastici
- asili nido e scuole per l'infanzia
- ospedali.

Art. 20 - Metanodotti / Fasce di rispetto

- P.A.T. art. 7.10 N.T.
- D.M. 17 aprile 2008

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono definiti dal D.M. 17/04/2008 in relazione al diametro della condotta e dalla pressione della stessa e degli ulteriori parametri definiti nel citato D.M..

Art. 21 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- P.A.T. art. 7.5 N.T.
- Regio Decreto 1265/1934
- Legge 1/8/2002 n° 166 art. 28

La cartografia di P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso e quindi le aree attrezzate a parcheggio e le aree verdi. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero di adeguamento igienico sanitario (lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

Tali interventi non potranno, comunque, comportare ampliamenti volumetrici.

Le fasce di rispetto cimiteriale, seppure non edificabili, potranno essere conteggiate come superficie fondiaria per gli interventi edilizi delle aree finitime, nel rispetto della zonizzazione di P.I..

Art. 22 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

- DPCM 08/07/2003;

- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T. art. 7.21 – 7.22 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000*

La cartografia del P.I. individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Qualsiasi nuovo impianto dovrà essere progettato in modo tale da definire con sicurezza l'ampiezza delle fasce di rispetto.

Le ditte installatrici dovranno dimostrare la certezza - sulla base dei dati e delle metodologie più aggiornate - del calcolo progettuale.

L'installazione di nuovi impianti dovrà :

- escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in generale sugli edifici pubblici adibiti a servizi;
- escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa (zone di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale);
- escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale e in particolare sui fabbricati vincolati ai sensi del precedente artt. 11 - 12 e sulle aree di cui ai precedenti artt. 9-16-18;
- escludere la localizzazione di impianti che, per tipologia, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;

Art. 23 – Idrografia – Zone di tutela - Zone di tutela di profondità diverse – Fasce di rispetto

- *L.R. 11/2004 art. 41 lett g*
- *R.D. 523/1904*
- *R.D. 368/04 art.133*
- *P.A.T. art. 7.11 N.T.*

23.1 – Zone di tutela

È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali, dei corsi d'acqua individuati nel P.I..

Essi sono:

- Corsi d'acqua di cui al precedente art. 9
 - Fiumicello Bidoggia
 - Fiumicello Grassaga
 - Fiume Piave
- Corsi d'acqua pubblici (non assoggettati al vincolo paesaggistico ex art. 9 precedente);
 - Affluenti Canali Bidoggia, Grassaga;
 - Affluenti Fossi Carretta, della Centrale, Latteria, Foscari, Salgareda;
 - Canale Callurbana, Circogno, Conche, Fossa, Grassaga;
 - Fossa Bruna, Chiavica, Formosa, Loschetto;
 - Fosso della Centrale, Calnova, Carretta, Campodipietra, Fosso Crè, Foscari, Latteria, Mortiz, Piovega, Salgareda, San Lorenzetto;
 - Scolo Circogno.

Entro tali zone sono sempre consentiti gli interventi di restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici legittimi esistenti (lett. a),b),c),d) art. 3/1 D.P.R. 380).

La nuova edificazione, ancorché ammessa, dovrà rispettare le distanze definite dalle "fasce di rispetto" dei paragrafi successivi.

I nuovi locali abitabili dovranno essere impostati a quota superiore a +50 cm. dal piano campagna e, comunque, a quota superiore alle esondazioni storicamente rilevate.

Non sono in ogni caso ammesse piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito di tutela. Sono invece ammesse le piste ciclabili e percorsi pedonali di interesse pubblico, le aree a parco e a verde e in generale gli interventi di mitigazione ambientale di cui al successivo art. 59.

Le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificatamente autorizzate con apposito iter istruttorio dell'Ente avente competenza nel corso d'acqua interessato.

23.2 – Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto – in tutte le Z.T.I.O. del Comune – sono vietate le nuove costruzioni.

Negli interventi sull'esistente edificato, gli ampliamenti anche se ammessi, dovranno rispettare le distanze definite dalle fasce di rispetto di cui ai paragrafi successivi.

Gli ampliamenti non potranno sopravanzare rispetto al canale.

23.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole

a) Corsi d'acqua ex art. 9 precedente:

- b) Fiumicello Bidoggia
- c) Fiumicello Grassaga
- d) Fiume Piave

- All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di mt. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti 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. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904.

b) Altri corsi d'acqua pubblici:

Restanti canali demaniali (anche se non individuati nelle tav. di P.I.):

mt. 10 dal limite dell'area demaniale.

Potranno essere consentite distanze minori (con fascia di mt. 5,00, comunque, libera) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie

23.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole.

- Corsi d'acqua di cui al precedente punto a): distanza minima : mt. 10
 - Corsi d'acqua di cui al precedente punto b): distanza minima mt. 10
- Sono ammesse distanze fino a mt. 5,00 solo nel caso di interventi sull'esistente edificato, purché autorizzati dal Competente Consorzio di Bonifica.

23.2.3 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica.

Lungo entrambi i lati dei canali di scolo e di bonifica vanno mantenute, con continuità, le fasce di rispetto della larghezza rispettivamente:

- fino a metri 10 per canali principali;
- fino a metri 4 per canali secondari;
- metri 2 per gli altri, in funzione dell'importanza, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine, riservate alle operazioni di manutenzione e di gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde e del materiale di espurgo.

Tali zone di rispetto, fino alla larghezza di metri 4 per i canali principali, di metri 2 per i canali secondari e di metri 1 per tutti gli altri, possono essere interessate solamente da colture erbacee – posto che la fascia di metri 1 in prossimità dei canali deve essere a prato – senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire sulle opere irrigue quando necessario.

Art. 24 – Depuratori - Fasce di rispetto

- *P.A.T. art. 7.6 N.T.*
- *Del. 4/02/1977 Comitato ministeriale per la tutela delle acque*

Nella costruzione di nuovi impianti di depurazione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore e di norma coincidente con una fascia di 100 metri.

All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione.

E' ammessa solo la realizzazione di aree a standard (parcheggi – aree verdi), nonché le strade di accesso, le piste ciclabili, gli impianti CERD (per la raccolta differenziata dei Rifiuti solidi urbani) e in generale tutti gli interventi di mitigazione e di mimetizzazione dell'impianto. Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono esclusivamente quelli riferibili alle opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici. (D.P.R. 380 art. 3/1 lett. a),b),c),d)).

Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime. Eventuali fabbricati demoliti potranno essere ricostruiti appena al di fuori della fascia di rispetto.

Art. 25 – Allevamenti zootecnici

- *P.A.T. art. 7.7 N.T.*
- *DGR 3178/2004*
- *DGR 22/12/1989 n° 7949*

Il P.A.T. individua gli allevamenti zootecnici presenti sul territorio comunale. Il relativo censimento (Schedature allevamenti zootecnici) non individua allevamenti intensivi da assoggettare alla normativa di cui alla D.G.R. 3178/2004.

Il P.I., pertanto, non graficizza le fasce di rispetto derivanti dalla applicazione della citata DGR 3178/2004.

L'autorizzazione per nuovi allevamenti intensivi, ovvero per l'ampliamento degli esistenti, sarà, quindi, possibile solo in presenza del rispetto della citata normativa, tenendo conto della reciprocità del vincolo in relazione al rispetto delle preesistenze.

CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO

COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 26- Aree idonee a condizione di specifiche norme

- *P.A.T. art. 11, N.T.*

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PAT classifica i terreni del territorio del Comune Salgareda secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

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

Tale classificazione è basata sui seguenti parametri, meglio dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica:

- aspetti geomorfologici (dossi, paleoalvei, argini, microrilievo, aree morfologicamente depresse);
- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec;
- problematiche di tipo idrogeologico (soggiacenza della falda compresa nella gran parte del territorio tra 0 e 2 m dal piano campagna);
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato alla rete di bonifica e ai corsi d'acqua principali (Fiume Piave, Canali Bidoggia e Grassaga).

Le relative penalità ai fini edificatori sono riportate all'art. 11 N.T. del P.A.T., a cui si rimanda.

Art. 27 – Compatibilità idraulica – Aree esondabili soggette a periodico ristagno idrico

- *L. 64/74*
- *D.M.LL.PP dell'11.03.88*
- *Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n. 30483*
- *D.M. 14.09.2005*
- *D.Lgs. 152/2006 art 115, comma 1*
- *R.D. 368/1904 art.133*
- *R.D. 523/1904*
- *P.A.T. art. 12.1 – art. 12.5*

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio debbono essere sottoposti preliminarmente alle seguenti verifiche:

- 1) Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- 2) La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- 3) Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque

meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde.

- 4) Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico della ditta lottizzante;
- 5) Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;
- 6) I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
- 7) Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- 8) I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
 - 800 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
 - 700 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
 - 600 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

In fase di progettazione dovrà, comunque, essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario: dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. Il volume di invaso dovrà essere ricavato di norma mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;

- 9) Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- 10) Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- 11) E' vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art 115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- 12) L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici convoglianti nel fiume Brenta, può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione.
- 13) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;

- 14) La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.
- 15) In corrispondenza con la rete di recapito dovrà essere predisposto un manufatto regolatore provvisto di setto sfioratore in cls o in acciaio, di altezza tale da favorire il riempimento degli invasi diffusi ubicati a monte, in modo da ottenere il volume di invaso prescritto, ed altresì provvisto di bocca tarata sul fondo di diametro massimo di 10 cm in grado di scaricare una portata uscente di 10 l/s per ha, dotato di griglia ferma erbe removibile per la pulizia della stessa e della luce di fondo;
- 16) Per lo smaltimento di una parte delle acque meteoriche in eccesso (fino al 50% della maggior portata generata da piogge con Tr=50 anni e fino al 75% per le piogge con Tr=200 anni in pianura), qualora il terreno risulti sufficientemente permeabile (coefficiente di filtrazione maggiore di 10cubi m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e la falda freatica sufficientemente profonda, si possono adottare pozzi disperdenti o trincee drenanti;
- 17) Le trincee drenanti saranno costituite da tubazioni forate o fossati a cielo aperto che conservino sia una funzione di invaso che di graduale dispersione in falda;
- 18) I pozzi disperdenti andranno previsti nel numero di n.1 ogni 500 m. quadrati di superficie impermeabilizzata, avranno diametro interno minimo 1,5 m. e profondità 5 m., purchè esista un franco di almeno di 2 m. tra il fondo del pozzo e la falda, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. Nel caso di più pozzi, essi dovranno avere interasse superiore a 20 m.;
- 19) E' opportuno che lo scarico delle acque meteoriche sui pozzi perdenti costituiscano una misura di troppo pieno verso la rete di scolo superficiale: le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio delle nuove costruzioni dovranno essere collegate con la rete di scolo, sia essa a cielo aperto o intubata, a mezzo manufatto di regolazione di portate, e le tubazioni di convogliamento delle acque verso i pozzi dovranno essere posizionate con quota di scorrimento pari alla quota di massimo invaso delle tubazioni; in questo modo, nel caso che le acque meteoriche provengano da superfici adibite a piazzali di lavorazione, rifornitori, parcheggi e viabilità interna, l'acqua che verrà dispersa nella falda subirà prima un processo di sedimentazione;
- 20) Si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi distribuiti;
- 21) Divieto di tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del D.Lgs. 152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza massima limitata (massimo 8 m. e con diametro interno almeno di 100 cm.) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità.
- 22) Qualora, per vincoli altimetrici presenti nell'area di intervento o per la consistenza con altri sottoservizi, non sia possibile predisporre le nuove reti meteoriche con pendenza longitudinale dell'ordine dell'1 per mille, è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso richiesto.

Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (PUA o Comparti), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare le tipologie di seguito elencate:

- Nella progettazione dei nuovi Interventi il *ripristino dei volumi di invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali - nuove affossature, bacini di accumulo, ecc. (almeno il 50% del volume necessario dovrà essere realizzato con tali tipologie) - e marginalmente profondi - sovradimensionamento delle condotte, vasche di laminazione, di norma pari a una superficie di almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali ai fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere

- allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali, l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;
 - La specifica progettazione dei singoli interventi .dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
 - I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;
 - La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le .eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
 - La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza.

Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 si richiamano, inoltre, le seguenti norme:

“Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:

- a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;*
- b) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;*
- c) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.”*

Permeabilità dei suoli.

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi.

Deve essere attuato:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo ,di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;

- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

Ai sensi dell'art.134 del R.D. 368/1904 sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni ed autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra: metri 4 e 10 per i canali principali, metri 2 e 4 per i canali secondari, e metri 1 e 2 per gli altri, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.

CAPO 5 - INVARIANTI

1) Invarianti di natura Paesaggistica

Art. 28- Coni visuali

- *PAT art. 8.9 N.T.*

Il P.I. individua i coni visuali aperti.

All'interno del cono visuale sono di norma vietate le nuove edificazioni ovvero sono vietate le trasformazioni significative, per una profondità di mt. 100, che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.

E' tuttavia ammesso in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso simulazioni alternative al cono visuale codificato nel P.I..

- Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche.

Art. 29- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

- *PAT art. 8/2 N.T.*

In queste aree sono ammessi gli interventi delle zone agricole con le seguenti limitazioni:

- non sono ammessi gli interventi zootecnici – intensivi
- non sono ammessi sbancamenti e/o sistemazioni dei fondi che modifichino lo stato dei luoghi
- non è ammesso l'abbattimento delle alberature lungo le affossature esistenti

Il "Prontuario di mitigazione ambientale" allegato affina le direttive contenute nell'art. 8/3 delle N.T. del P.A.T.. Ad esse si rimanda (art. 6 – Aree verdi – Capo 3 La difesa del suolo).

Art. 30- Contesti figurativi

- *PAT art. 8/12 N.T*

Il P.I. individua i contesti figurativi costituiti dalle aree di pertinenza dei seguenti edifici storici:

- Villa Giustinian ora Molon/Traverso
- Aree lungo via Postumia (a confine con il Comune di Ponte di Piave)

Sono vietati in tali ambiti:

- gli smembramenti e, comunque, separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- dovrà essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Per le aree di pertinenza degli immobili vincolati ex L. 1089/1930 valgono, altresì. Le norme relative al rispetto del vincolo.

Art. 31 - Itinerari storico/paesaggistici

- PAT art. 8/16 N.T

I progetti edilizi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione o ampliamento lungo tali itinerari dovranno essere corredati da una planimetria in cui siano riportati in un raggio di almeno 50 metri le seguenti preesistenze significative (ove rintracciabili):

- elementi lineari o puntuali tradizionali: quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc;
- siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
- colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche;
- corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- detratatori visivi;
- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani ecc.);
- elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche ecc.).

2) Invarianti di natura Ambientale

Art. 32 – Area di connessione naturalistica

- P.A.T. art. 9.1

Il P.I. acquisisce il perimetro delle aree di connessione naturalistica definite dal P.A.T. .

Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.

In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 mt.) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:

- le fasce vegetative,
- le siepi fitte di connessione ecologica;
- i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
- il sistema scolante.

Art. 33 – Corridoi ecologici

- P.A.T. art. 9.12, N.T.

Il P.I. individua nel territorio i corridoi ecologici principali e secondari.

I progetti di trasformazione del territorio dovranno rilevare e conservare:

- le aree verdi ;
- le zone umide anche minime;
- le aree boscate anche minime;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- i prati stabili;
- le siepi e filari alberati.

I progetti interessanti barriere infrastrutturali (strade ecc.) di interruzione dei corridoi ecologici dovranno prevedere adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e alla fauna.

Art. 34 – Stepping Stone

- P.A.T. art. 9.19 – art. 9.20, N.T.
- P.T.C.P. art. 39 N.T. del P.A.T.

Il P.I. acquisisce le stepping stone, zone individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, di cui all'art. 9.19 di P.A.T.

Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle Stepping Stone. Si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 9 comma 10, in conformità all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso.

All'interno delle stepping zone la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri, comunque, la compatibilità dell'opera con i luoghi.

Art. 35 – Varchi infrastrutturali

- P.A.T. art. 9.24 – N.T.

Sono i varchi che permettono la continuità dei corridoi ecologici, solitamente in corrispondenza degli assi stradali.

I varchi costituiscono una importante garanzia per la fruizione della fauna terrestre ed ittica del corridoio ecologico.

Essi, pertanto, dovranno essere mantenuti in modo da permettere il passaggio della fauna (ecodotti).

Non sono, quindi, ammesse chiusure con griglie, inferriate che limitino anche parzialmente la completa fruibilità del corridoio.

Art. 36 – Aree boscate

- P.A.T. art. 9.21 – N.T.

Negli ambiti interessati sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla conservazione delle alberature.

Sono, quindi, ammessi solo interventi fitosanitari o di potatura e di sostituzione di essenze non autoctone.

Gli interventi edilizi – ancorché ammessi – riguarderanno solo gli interventi sull'esistente edificato con esclusione della demolizione con ricostruzione.

3) Invarianti storico / monumentali

Art. 37 – Pertinenze scoperte da tutelare – Contesti figurativi

- P.A.T. art. 10 – N.T.

Il P.I. individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite dalle aree di pertinenza dei seguenti edifici storici:

- Palazzo Gritti – L- 364/1909 – Provvedimento del 24/04/1919;
- Villa Carretta, Molon, già Giustinian, Querini-Stampalia, con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 23/03/1960;

- Area di rispetto a Villa Carretta con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 20/11/1969;
- Villa Rebecca, con barchessa, chiesetta e parco – D.Lgs. 490/99 – Provvedimento del 20/02/2002;
- Villa Felisi, già Foscari, Widmann, Correr – D. Lgs. 42/2004 – Provvedimento del 21/10/2004.

Sono vietati in tali ambiti:

- Gli smembramenti e, comunque, separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- I progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- Dovrà essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Art. 38 – Agrocenturiato – Siti a rischio archeologico

- P.A.T. art. 10.20 – art. 10.23 – N.T.

Negli interventi di trasformazione del territorio:

- è vietato qualsiasi interventi di trasformazione che possa cancellare o alterare le tracce visibili e quelle storicamente accertate del graticolato romano;
- eventuali nuovi tracciati viari dovranno seguire l'ordinamento dell'agro centuriato (se ancora percepibile);
- nella riorganizzazione degli accessi laterali ai tracciati storici si dovrà prevedere la riduzione del numero degli stessi, in modo da interessare minimamente gli antichi tracciati;
- si dovrà provvedere alla formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo e salvaguardare l'attecchimento naturale della flora spontanea lungo le eventuali scarpate.
- Gli eventuali ritrovamenti archeologici dovranno essere tempestivamente segnalati alla Soprintendenza.
- Dovrà essere preservata la continuità visuale dei resti della maglia della centuriazione, anche nel caso in cui si renda necessaria la localizzazione di interventi di interesse pubblico, favorendo a tale fine il ripristino della percezione visuale delle tracce territoriali (fossati, filari alberati, siepi, strade agricole), il recupero e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie originarie trasformate da interventi impropri;
- nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, nonché ampliamenti di edifici, nei casi previsti dalle norme vigenti, si dovrà mantenere libera e sgombra da qualsiasi manufatto comprese recinzioni di proprietà, parallelamente al graticolato, anche in zona agricola, una fascia dal ciglio esterno stradale della profondità di mt. 10, in modo da preservare e ricondurre alla migliore percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano

CAPO 6 - USO DEL SUOLO

1) GENERALITA'

1.1 - SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

- L.R. 11/2004 art. 50/1, lett. b

- D.M. 2/4/1968 n° 1444

Il P.I. acquisisce nella cartografia gli "Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" del PAT.

Gli ATO interessanti il comune di Salgareda sono i seguenti:

- ATO 1 - Grassaga
- ATO 2 - Conche
- ATO 3 - Vigonovo
- ATO 4 - Salgareda
- ATO 5 - Chiesavecchia
- ATO 6 - Campodipetra
- ATO 7 - Campobernardo
- ATO 8 - Zona industriale

Il P.I. acquisisce, inoltre, la suddivisione del territorio comunale in Z.T.O. ex D.M. 2 aprile 1968 così come risultante dalla cartografia di P.R.G..

2. MODALITA' OPERATIVE

2.1 - Edificabilità nelle aree trasformabili

Il P.I. graficizza le "aree trasformabili" del PAT ai soli fini della verifica della congruenza con il piano strutturale.

L'edificabilità in queste aree deve, quindi, essere espressamente prevista dal Piano degli Interventi nel periodo quinquennale di vigenza.

Pertanto le "aree trasformabili" del PAT (agricole nel previgente PRG), non espressamente rese edificabili dal presente P.I., debbono intendersi quali Z.T.O. agricole.

Le stesse concorrono alla definizione dei parametri, ex art. 44 L.R. 11/2004.

Su tali aree, comunque, non è ammessa la collocazione delle strutture agricolo-produttive e residenziali di cui al successivo art. 53

2.2 - Interventi di trasformazione sul territorio – Norme Generali.

In tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione sono condizionati alle seguenti verifiche preliminari.

- Verifica della compatibilità idraulica dell'intervento.
Dovrà essere verificato sulla base dei riferimenti normativi riportati nel precedente capo 4 la compatibilità dell'intervento con le aree di ristagno idrico o esondabili o con le zone umide.
- Verifica dell'idoneità geologica.
Dovrà essere verificata l'idoneità dell'area, in riferimento al rispetto del D.M. 14/1/2008 così come indicato al precedente capo 4.

- Verifica della compatibilità al sistema ambientale e vincolistico di cui ai precedenti capi 2 – 3 – 4.
 - ambiti di natura paesaggistica/ambientale – rete ecologica
 - ambiti di particolare fragilità ai fini geologici – idraulici.

Le verifiche di cui ai punti precedenti dovranno fare esplicito riferimento a tali ambiti, ove gli stessi fossero interessati allo specifico progetto di trasformazione del territorio. Dovranno, quindi, essere espressamente richiamati nel relativo progetto edilizio.

2.3 - Decadenza delle previsioni

Le decadenze delle previsioni, di cui all'art. 18/7 della L.R. 11/2004, si intendono decorrenti dalla data di adozione del presente P.I..
Decorsi tre anni dall'adozione il Comune provvede a monitorare l'attuazione delle previsioni di P.I..

Il progetto di P.I. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

- Zone territoriali omogenee A/CU di centro urbano del Capoluogo e di Campo di Pietra.
- Zone territoriali omogenee B residenziali.
- Zone territoriali omogenee C1 residenziali.
- Zone territoriali omogenee C2 residenziali.
- Zone territoriali omogenee D: industriale, artigianale, commerciale.
- Zone territoriali omogenee D1 industriali ed artigianali di produzione.
- Zone territoriali omogenee D2 artigianali, commerciali di servizio.
- Zone territoriali omogenee D1.2 industriali, artigianali e commerciali miste.
- Zone territoriali omogenee D3 strutture ricettive.
- Zone territoriali omogenee agricole.
- Zone territoriali omogenee F standard urbanistici.

Art. 39 – Zona Territoriale Omogenea “A/CU” di centro urbano (Salgareda Centro approvato)

Sono le parti del territorio definite dall'approvato P.di R. di Salgareda Centro, o dei perimetrati centri urbani nel cui ambito si attua la ristrutturazione del tessuto urbanistico ai fini di ottenere effetto di riqualificazione urbana. In esse sono ricompresi gli spazi per le funzioni della residenza e dei servizi.

39.1 – Strumenti di attuazione

In tali zone l'attuazione é indiretta attraverso la predisposizione di piani regolatori particolareggiati L.U. 17.08.1942, nr. 1150 o Piani di Recupero L.5.08.1978, nr. 457, di iniziativa pubblica o privata secondo i perimetri indicati negli elaborati di progetto.

Fino all'approvazione di tali piani sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione senza aumento di volume, nel rispetto dei gradi di protezione assegnati.

La zonizzazione all'interno del perimetro ha in generale valore indicativo per la definitiva localizzazione dei volumi e la loro forma progettuale che tuttavia dovrà corrispondere

tipologicamente alla prescrizione di P.I, mentre hanno valore prescrittivo i volumi residenziali e terziari individuati nel repertorio delle norme di Z.T.O.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Piano interrato o seminterrato:

- (1) Cantine
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Autorimesse
- (4) Attività commerciali compatibili

- Piano terreno:

- (5) Porticati pedonali, aree di parcheggio coperto ed autorimesse
- (6) Orti, giardini, aree di transito
- (7) Residenza
- (8) Attività commerciali al minuto bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni precedenti
- (12) Uffici pubblici, uffici privati, istituti di credito
- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

- Piani superiori:

- (14) Residenza
- (15) Attività commerciali al minuto, bar e ristoranti
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini
- (18) Uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito
- (19) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

Art. 40 – Zone Territoriali Omogenee B. residenziali

40.1 – Zone residenziali “B”.

Sono le parti del territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi ed infrastrutturali in cui il limite della superficie coperta é superiore al 12,5% della Superficie fondiaria o con Densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

L'attuazione é diretta .

La nuova edificazione in tale zona si riferisce esclusivamente ai lotti liberi su cui ricade la specifica indicazione di repertorio B/nr.

Le volumetrie indicate nel repertorio si considerano al netto delle volumetrie porticate se di uso pubblico indipendentemente dalla loro altezza progettuale, mentre le logge fanno volume, ad eccezione di quelle rientranti fino a 1,40 mt. senza sovrastanti corpi chiusi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti degli edifici esistenti essi sono consentiti "una tantum" nella misura del 20% della volumetria saturata del lotto (volume esistente alla data di adozione

del presente P.I. e regolato con le norme del presente strumento urbanistico) fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia, ai fini di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica.

La demolizione parziale o totale é ammessa per provate esigenze statiche. La ricostruzione dovrà avvenire con la stessa cubatura, potendo computare l'eventuale aumento "una tantum" previsto nel capoverso superiore, sempre che non sia un edificio di interesse storico-ambientale o certificato dalle "schede b". Sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempreché individuino un ambito di territorio da assoggettare a strumento urbanistico attuativo (P.di R. o P. di L.) tale da garantire una ristrutturazione urbanistica edilizia di qualità, in tali casi gli indici urbanistici da rispettare sono:

If min.	1,00 mc/mq.	
If max.	1,50 mc/mq.	
H max.	10,50 ml.	
Distanze dai confini e dalle strade		5,00 ml.
Distanze tra pareti finestrate di lotti contigui		10.00 ml.
Q		0,40

- Distanza minima dai confini escluso il fronte strada:
se l'edificio non supera l'altezza di 3 ml. per le pareti non finestrate: min. 3 ml.,
se l'edificio supera l'altezza di 3 ml.: 5 ml.

Qualora le condizioni lo consentano é ammesso l'allineamento dell'edificio ai confini, escluso quello verso strade ed agli altri edifici fatti salvi i diritti di terzi.

Nel caso di due o più lotti contigui le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra proprietari, un progetto unitario.

E' ammesso che le nuove costruzioni possono addossarsi ad edifici esistenti, anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi; in tal caso tra gli elaborati tecnici dovrà essere compreso il rilievo dell'edificio adiacente a cui viene addossata la nuova costruzione.

- Tipi edilizi ammessi: edifici unifamiliari
edifici bifamiliari
edifici in linea
edifici a schiera
edifici a blocco
edifici a corte

Tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva dell'edificio principale. Eventuali elementi difformi saranno ammessi, sentita la Commissione Edilizia Comunale, solo se ampiamente giustificati da un punto di vista compositivo.

40.2 – Destinazioni d'uso ammesse

- Piano interrato o seminterrato:

- (1) Cantine
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Autorimesse
- (4) Attività commerciali compatibili

- Piano terreno:

- (5) Area di parcheggio scoperto, autorimesse

- (6) Orti, giardini, aree transito
- (7) Residenza
- (8) Attività commerciali al minuto, bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni precedenti
- (12) Uffici pubblici e privati, banche e istituti di credito
- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

- Piani superiori:

- (14) Residenze
- (15) Attività direzionali
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini
- (18) Uffici pubblici, privati e professionali, banche e istituti di credito
- (19) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati.

Art. 41 – Zone Territoriali Omogenee “C1/ Residenziali”

Sono le parti del territorio limitatamente edificate con caratteristiche sufficientemente definite da integrare con opportuni completamenti edilizi e di infrastrutture, il cui limite della superficie coperta é pari a 7,5% della Superficie Fondiaria ed il limite della densità territoriale é non inferiore a 0,5 mc/mq.

41.1 – Strumenti di attuazione

L'attuazione é diretta o indiretta attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo. Il titolo abilitativo diretto può riguardare:

- a - costruzione per nuovi edifici;
- b - progetti di ampliamenti o ristrutturazione di edifici esistenti.

La nuova edificazione in tale zona si riferisce esclusivamente ai lotti liberi su cui ricade la specifica indicazione di repertorio C/nr., tali indicazioni sono anche riportate sulle tavole alla scala 1:2000.

Le volumetrie indicate nel repertorio si considerano al netto delle superfici porticate se di uso pubblico indipendentemente dalla loro altezza progettuale, mentre le logge fanno volume, ad eccezione di quelle rientranti fino a 1,40 mt. senza sovrastanti corpi chiusi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti degli edifici esistenti essi sono consentiti "una tantum" nella misura del 20% della volumetria saturata del lotto (volume esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. e misurato con le norme del presente strumento urbanistico), fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia (edificio), ai fini di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica.

Nel caso di edifici non residenziali, che non si prestino alla riconversione e alla riutilizzazione prevista dalla destinazione di P.I., la demolizione parziale o totale di edifici esistenti é ammessa; la loro ricostruzione dovrà rispettare i seguenti indici urbanistico-edilizi:

- If. min. 1,00 mc/mq.
- If. max. 1,20 mc/mq.
- H max 10,50 ml., H max 9,00 (lotti 15, 16 e 17 Z.T.O. C1/4 P.E.E.P. CAMPODI- PIETRA per E.R.P.).
- Distanza dai confini e dalle strade 5,00 ml.

Distanza tra pareti finestrate di lotti contigui 10.00 ml.

Q= 0,40

Distanza minima dai confini laterali e dal confine posteriore: se l'edificio non supera l'altezza di 3 ml. per le parti non finestrate min. 3 ml., se l'edificio supera l'altezza di 3 ml. min. 5 ml.

Qualora le condizioni lo consentano é ammesso l'allineamento dell'edificio ai confini, escluso quello verso strada ed altri edifici fatti salvi i diritti di terzi.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione risponderà agli indici sopra definiti.

Nel caso di due o più lotti contigui le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.

E' ammesso, al fine di costituire un tessuto edilizio, che le nuove costruzioni possano addossarsi ad edifici esistenti, anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi, in tal caso tra gli elaborati presentati per il rilascio del titolo abilitativo dovranno figurare anche gli elaborati tecnici relativi all'edificio adiacente a cui viene addossata la nuova costruzione, idonei alla valutazione dell'insieme.

Tipi edilizi ammessi: edifici unifamiliari

edifici bifamiliari

edifici in linea

edifici a blocco

edifici a corte

Per quanto riguarda le concessioni per la demolizione e ricostruzione di più edifici, dovrà essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, sempre nel rispetto degli indici del presente articolo.

Nelle nuove costruzioni come anche nei lotti edificati é sempre consentito senza il computo del relativo volume la realizzazione in sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili.

La superficie totale esterna di tali locali non dovrà in ogni caso superare il 50% di tale lotto.

Sulla copertura di tali locali dovrà essere esteso un manto di terreno di riporto dello spessore di almeno 50 cm. e comunque inerbato. Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste dovranno portarsi al livello della strada a 5 ml. prima dell'uscita sull'area pubblica.

Tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva dell'edificio principale ed essere addossati all'edificio principale.

41.2 – Destinazioni d'uso ammesse

- Piano interrato o seminterrato

- (1) Cantine
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Autorimesse
- (4) Attività commerciali compatibili
- (5) Area di parcheggio scoperto, autorimesse
- (6) Orti, giardini, aree di transito
- (7) Residenza
- (8) Attività commerciali al minuto, bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive e di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni d'uso precedenti
- (12) Uffici pubblici e privati, banche e istituti di credito

- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivi sia pubblici che privati
- (14) Residenza
- (15) Attività direzionali
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini

Art. 42 – Zone residenziali “C2”

Sono le parti del territorio prive di edificazione attualmente utilizzate per uso agricolo e o incolte o parzialmente edificate, destinate a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di abitazioni.

42.1 - Strumenti di attuazione

In tali zone l'attività edilizia si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi.

42.2 – Destinazioni d'uso ammesse

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso dei suoli e dei volumi da edificare:

- aree per opere di urbanizzazione primaria;
- aree per opere di urbanizzazione secondarie in rapporto ai volumi residenziali previsti;
- abitazioni;
- attività artigianali e professionali di servizio con l'esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario;
- attività commerciali al minuto, secondo le indicazioni del Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita, nei limiti del successivo art. 49.

42.3 – Criteri di progettazione e indici urbanistico-edilizi

Il progetto di P.I. individua l'assetto complessivo della ZTO C2, individuate con numero progressivo nel repertorio allegato.

Le indicazioni individuate nelle tavole di specificazione delle zone urbane significative alla scala del 1:2000, non hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la disposizione dei corpi di fabbrica, la collocazione degli standard, e la collocazione della viabilità meccanica e pedonale. Tuttavia l'eventuale proposta di impianto urbanistico diverso deve mantenere inalterato il criterio urbanistico progettuale di piano, dovrà avere caratteristiche e contenuti equipollenti ed evidenziati nella relazione di progetto del piano attuativo.

Nel repertorio delle ZTO "C2" sono indicati i parametri di Piano Attuativo. Nelle schede del repertorio sono indicati:

- Tipo di ZTO con numero di repertorio;
- Localizzazione;
- Superficie territoriale;
- Volumetria minima;
- Volumetria massima;
- Aree destinate a verde privato;
- Aree destinate a parcheggi privati;
- Altezza massima degli edifici;
- Numero degli abitanti teorici insediabili (150 mq/ab.);
- Verde pubblico;
- Parcheggi pubblici.

I tipi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse sono le medesime ammissibili nella residenza per le ZTO "B e C1/".

Per i parcheggi privati valgono le norme dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 nr. 122 (rapporto tra superficie e cubatura dovrà essere di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione).

Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste dovranno portarsi al livello della strada a 5 ml. prima dell'uscita sull'area pubblica.

La distanza e le altezze tra gli edifici dovrà rispettare a quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968, nr. 1444.

La distanza tra gli edifici del piano urbanistico attuativo seguirà le norme di cui sopra, mentre tra edifici contigui esterni al piano stesso, la distanza tra pareti finestrate dovrà essere di almeno 10 metri e la distanza dai confini dovrà essere di almeno 5 metri.

La volumetria ammissibile massima del P. di L. è individuata nell'allegato repertorio.

I porticati, a uso pubblico, quale sia la loro altezza di progetto, sono esclusi dal conteggio delle volumetrie.

L'uso dei materiali ammissibili viene limitato alla definizione dei parametri esterni.

Essi potranno essere l'intonaco civile di malta fine, l'intonaco a stucco o marmorino, il calcestruzzo a vista e il mattone faccia vista o il ciottolo.

La viabilità residenziale pubblica di tipo meccanico dovrà avere una larghezza minima di 6,00 ml. di carreggiata e 1,5 ml. per lato di marciapiede. Nelle strade a fondo cieco il diametro del piazzale terminale è indicato nelle tavole di specificazione delle zone particolari alla scala 1:2000 comunque con un raggio minimo di 6,00 ml.

Nel calcolo delle superfici reali tramite rilievo topografico potranno verificarsi discordanze tra superfici territoriali, la volumetria totale rimane quella definita dal repertorio delle Z.T.O.

Le recinzioni ove possibile saranno evitate o rese simboliche.

Qualora si ricorra al loro uso si porranno in opera siepi arbustive o muretti in mattoni faccia vista di altezza non superiore a 1,2 ml.

Sono da evitare recinzioni con caratteristiche formali non idonee all'ambiente e alla cultura edilizia locale.

Le aree scoperte saranno sistemate a giardino con prato verde arbusti ed alberature ad alto fusto (ricorrendo prevalentemente ad essenze locali che saranno comunque segnalate nel progetto edilizio di richiesta di concessione) e o ad orto. Sono ammesse le sole attrezzature per il gioco dei bambini.

Art. 43 – Zone Territoriali Omogenee “D” industriale, artigianale, commerciale.

Tali zone costituiscono il tessuto produttivo nel cui ambito si localizzano le attività industriali, artigianali e commerciali di interesse comunale. Le attività caratterizzano sia le zone occupate, sia le aree nelle quali le funzioni siano regolarmente localizzate.

Il complesso delle Z.T.O. D è così articolato:

- 1) Z.T.O. “D1” corrispondenti alle zone destinate dal presente P.I. all'industria ed all'artigianato di produzione.
- 2) Z.T.O. “D2” corrispondenti alle zone destinate dal presente P.I. al commercio ed all'artigianato di servizio.
- 3) Z.T.O. “D1-2” corrispondenti alle zone destinate dal presente P.I. all'uso misto industriale, artigianale e commerciale.
- 4) Z.T.O. “D3” corrispondenti alle zone destinate dal presente P.I. ad autoparco e servizi logistici.

43.1- Edifici residenziali in zona industriale

Gli edifici esistenti, se previsti tra le schede "B" di cui al P.I. non possono essere abbattuti, in tali edifici la residenza può essere ammessa nei limiti di cubatura esistente.

Art. 44 – Zone Territoriali Omogenee “ D1” - Industriali ed artigianali di produzione

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di produzione industriale e artigianale. Nel loro ambito il P.I. individua attività di trasformazione territoriale di completamento (D1a), di espansione (D1b), di conferma di attività esistenti in zone isolate (D1e).

In generale nelle zone D1 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelle esistenti e le ristrutturazioni:

Q = 0,60

Rc= 0,70

H = 10.00 (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)

Distanza dai confini = 5,00 ml.

Distanza dalle strade = 10.00 ml.

Distacchi tra i fabbricati = 10.00 ml.

Standard: art. 31/3b L.R. 11/2004

Inoltre è fatto obbligo la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 5,00 ml. dalla recinzione lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di protezione visuale ed acustica.

44.1 – Modi di attuazione

Z.T.O. D1a = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione è diretta.

Z.T.O. D1a/1 = debbono rispettarsi le norme specifiche allegate al repertorio di normativa.

Z.T.O. D1b = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti. In tali zone è obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano per gli insediamenti produttivi o Piano Particolareggiato).

Z.T.O. D1e = sono le zone interessate da impianti industriali o artigianali di produzione isolate nel contesto agricolo, per le quali è previsto o il mantenimento delle attività in atto o la ristrutturazione anche con riconversione dell'attività produttiva.

La residenza è ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. dovrà essere accorpata rispetto ai volumi destinati alla produzione.

Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 45 – Zone Territoriali Omogenee “ D2” - artigianali, commerciali di servizio

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di servizio artigianali e commerciali. Nel loro ambito il P.I. individua attività di trasformazione territoriale di completamento (D2a), di espansione (D2b).

In generale nelle zone D2 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelli esistenti e le ristrutturazioni:

Q = 0,60
Rc = 0,70
H = 10.00 (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)
Distanza dai confini = 5,00 ml.
Distanza dalle strade = 10.00 ml.
Distanza tra i fabbricati = 10.00 ml.
Standard: art. 31/3b - 31/3c L.R. 11/2004

I parcheggi all'interno di ogni lotto dovranno essere ricavati nella misura minima del 10% della superficie fondiaria (Sf) e comunque adeguati ad 1 p.m. x addetto.
Nel caso degli insediamenti commerciali i parcheggi dovranno essere adeguati alla specifica funzione e saranno oggetto di verifica convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 5,00 ml. dalla recinzione stradale, provinciale e comunale, con finalità di protezione visuale ed acustica.

45.1 – Modi di attuazione

Z.T.O. "D2a" = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione é diretta.

Z.T.O. "D2b" = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti.

In tali zone é obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato)

La residenza é ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. Essa può essere accorpata o isolata rispetto ai volumi destinati alla produzione.
Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 46 – Zone Territoriali Omogenee D1.2, industriali, artigianali e commerciali miste

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di produzione e servizio di carattere misto nell'ambito dell'industria, dell'artigianato, del commercio e nelle quali non é individuata analiticamente o progettualmente la prevalenza.

In tali zone le attività di trasformazione territoriale sono di completamento (D1.2a), di espansione (D1.2b).

In generale nelle zone D1.2 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico-edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelle esistenti e le ristrutturazioni:

Q = 0,60
Rc = 0,70
H = 10.00 (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)
Distanza dai confini = 5,00 ml.
Distanza dalle strade = 10.00 ml.
Distacchi tra i fabbricati = 10.00 ml.
Standard: art. 31/3b – 3c L.R. 11/2004

Per i lotti fronteggianti strade provinciali, la distanza di rispetto varia da 10.00 ml. a 20.00 ml. così come indicato graficamente nelle tavole di progetto. Inoltre è fatto obbligo del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 10.00 ml. dalla recinzione stradale con finalità di protezione visuale ed acustica.

46.1 - Modi di attuazione :

Z.T.O. D1.2a = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione è diretta.

Z.T.O. D1.2b = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti. In tali zone è obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato).

La residenza è ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. dovrà essere accorpata rispetto ai volumi destinati alla produzione.

Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 47 – Zone Territoriali Omogenee “D3”, autoparco e servizi logistici

Sono le parti di territorio destinate ad autoparco, inteso come strutture di parcheggio destinata ai mezzi pesanti, messa in sicurezza e custodia, nonché all'attività logistica, intesa come l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali, nonché alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. E' ammessa, altresì, la localizzazione di strutture ricettive alberghiere, nonché di attività sportive e ricreative. Non sono ammesse le attività artigianali e commerciali.

In tali zone le attività di trasformazione territoriale sono di espansione.

In generale nelle zone “D3” saranno consentiti i seguenti indici urbanistico-edilizi.

Rc = 0,25

H = 10.00 (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)

Distanza dai confini = 10,00 ml.

Distanza dalle strade = 10,00 ml.

Distacchi tra i fabbricati = 10,00 ml.

I parcheggi all'interno di ogni lotto dovranno essere ricavati nella misura minima del 10% della superficie fondiaria (Sf) e, comunque, adeguati ad 1 P.M. per addetto.

Inoltre è fatto obbligo del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive con finalità di protezione visuale ed acustica.

Superficie impermeabilizzata: almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, ed il 15% deve essere sistemata a verde, con alberi di 1° e 2° grandezza, nella misura minima di un albero ogni 50 mq.

La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.

Modi di attuazione: Z.T.O. “D3” – In tali zone è obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato).

Tutte le attività in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 48 - Edifici di valore storico testimoniale.

Gli edifici e gli insediamenti vincolati dalle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.O. e per la zona agricola all'interno delle quali sorgono.

All'interno dell'area di pertinenza di ogni singolo edificio o di ogni singolo insediamento rurale, non può essere prevista nessuna nuova costruzione di alcun tipo.

Per questi edifici sono ammessi solo gli interventi di cui al grado di protezione assegnato dalle relative schede d'indagine.

Art. 49 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

L.R. 50 – 28.12.2012

DGR 1047 – 18.06.2013 – Regolamento Regionale ex L.R. 50/2012

D.lgvo 285 - 30.04.1992 (N.C.S.)

L.R. 11/2004 art. 40/2

Il Piano degli Interventi in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 21 L. 50/2012 (Requisiti urbanistici ed edilizi delle strutture di vendita) detta le seguenti norme:

a) Esercizi di vicinato (art. 3.1g – L.R. 50/2012)

Gli esercizi di vicinato (sup. di vendita inferiore a 250 mq) sono ammessi in tutte le Z.T.O. con esclusione delle aree di cui al successivo articolo 57 (Aree per attrezzature e servizi) delle presenti norme.

Nelle aree di cui all'art. 53 (Territorio agricolo) gli "esercizi di vicinato" sono ammessi, purché nell'ambito del "Piano aziendale" di cui all'art. 44/2L.R. 11/2004.

Essi, pertanto, dovranno configurarsi come esercizi di commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali.

b) Medie strutture di vendita (art. 3.1e L.R. 50/2012)

(Superficie di vendita comprese tra 250 e 2500 mq).

Queste strutture sono ammesse all'interno delle Z.T.I.O. del tessuto produttivo (Zone D1 – D2).

Esse sono, altresì, ammesse all'interno delle Z.T.O. di urbanizzazione consolidata ricomprese nei perimetri dei "centri abitati" ex D.lvo 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo codice della strada) così come ridefiniti ai sensi dell'art. 3/m L.R. 50/2012 .

c) Medie strutture di vendita all'interno dei Centri storici, ovvero nelle zone A/CU del precedente art. 39.

In questi ambiti sono ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

In queste aree gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50% a condizione che l'intervento sia tutto ricompreso all'interno delle preesistenze e purché il relativo recupero funzionale avvenga conformemente agli interventi edilizi ammessi dal Piano Particolareggiato approvato.

d) Grandi strutture di vendita

Sono ammesse nelle Z.T.O. "D1" conformemente ai parametri edilizi ivi previsti.

Art. 50 – Attività produttive in zona impropria.

- Art. 17 L.R. 11/2004
- D.M. 5.11.1994 – art. 216

Il PI individua, con apposite schede numerate progressivamente, le attività esistenti in zona impropria (già censite nel PRG previgente).

Il censimento non legittima destinazioni d'uso su fabbricati non espressamente codificati nelle specifiche "Schede progetto" e comunque non legittima l'uso di fabbricati con destinazione diverse delle destinazioni di cui al titolo abilitativo rilasciato.

Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.

In relazione alla loro compatibilità ambientale le attività si distinguono in:

- attività da confermare;
- attività da bloccare;
- attività da trasferire;

DISPOSIZIONI GENERALI

Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica esistente al 1° ottobre 1983 (art. 126 L.R. 61/85).

Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi).

I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso, se non per quelle specificatamente ammesse dalla ZTO nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature di zona.

Per le legittime attività in essere sono ammesse esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni delle destinazioni d'uso esistenti al 1° ottobre 1983, alle seguenti condizioni:

- l'attività in essere non sia classificata quale "attività da trasferire";
- la nuova attività sia compresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria, così come definita dall'ISTAT (Guida alla classificazione delle attività economiche/ censimento generale dell'industria e dei servizi - anno 1991);
- la nuova attività interessi tutte le superfici della attività originaria;
- la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- sia stipulata un'apposita convenzione con la quale venga precisata e vincolata la destinazione d'uso dell'edificio e venga costituito un vincolo di inedificabilità sul fondo di pertinenza (in quanto il progetto assorbe tutta l'edificabilità ammessa dal PI); il tutto fino alla variazione del P.I.;

Qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che ne valuti l'impatto ambientale e che preveda le necessarie opere di riequilibrio, adeguate al tipo di intervento e all'ambiente in cui si inserisce. Dette opere di riequilibrio dovranno essere dettagliatamente riportate nella convenzione.

50.1 - Attività da confermare

Sono le singole attività produttive che non costituiscono turbativa ambientale, per le quali è ammissibile una complessiva ristrutturazione e ampliamento della relativa consistenza e, quindi, anche uno specifico ampliamento del fabbricato in cui viene esercitata l'attività.

Le schede specifiche provvedono a censire:

- l'attività esistente;
- le dimensioni degli immobili;
- il perimetro dell'area di pertinenza;
- gli ampliamenti ammissibili.

Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare le seguenti norme generali:

- non sono ammessi ampliamenti delle aree di pertinenza definite nelle concessioni edilizie;
- sono ammissibili solo demolizioni parziali purché finalizzate ad una più razionale utilizzazione dell'organismo edilizio nel contesto degli interventi di ampliamento;
- gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria; sono ammesse limitate deroghe connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti, solo per i fabbricati con particolari destinazioni;
- non sono comunque ammessi gli ampliamenti o i cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti delle superfici delle attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- il progetto ed il relativo titolo edilizio dovranno riguardare unitariamente l'intero ambito della scheda e l'intera attività (edifici ed aree scoperte di pertinenza).

Gli interventi sono soggetti anche alle seguenti limitazioni:

- a) l'ampliamento deve intendersi *una tantum*, ivi rientrando anche gli ampliamenti ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/85; l'ampliamento complessivo non potrà, comunque, superare l'80% della superficie coperta esistente al 1° ottobre 1983;
- b) la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria (aree di pertinenza definite nelle schede);
- c) le altezze degli ampliamenti non potranno superare le altezze delle preesistenze;
- d) per le distanze valgono le disposizioni relative alla Z.T.O. in cui sono inseriti.
- e) lo standard non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (4% verde e 6% parcheggio); in relazione alle esigenze dell'attività la convenzione potrà prevedere diverse percentuali di superfici da destinare a verde e parcheggi, purché sia comunque rispettato lo standard complessivo del 10%.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

- 1) alla dimostrazione dell'esistenza, al 1° ottobre 1983, dell'attività in essere nel fabbricato per il quale viene richiesto l'ampliamento, oppure all'esistenza di un idoneo atto amministrativo del Comune che abbia legittimato l'attività dopo tale data;
- 2) alla dimostrazione delle condizioni di cui alla precedente lettera a);
- 3) alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili), conformemente alle quantità previste dalla legislazione vigente;
- 4) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

50.2 - Attività da Bloccare

Sono le singole attività produttive che presentano limitati problemi di turbativa ambientale, per le quali non sono giustificati ampliamenti dei fabbricati nei quali risultano contenute.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti solo modifiche edilizie interne ai fabbricati, soprattutto se finalizzati ad una migliore tutela ambientale;
- gli interventi di sola demolizione;

Sono, altresì, ammessi interventi edilizi sull'esistente edificato, purché interessanti esclusivamente la riorganizzazione degli spazi interni al fine di adeguare le attività esistenti alle presenti norme tecniche operative, al regolamento edilizio comunale e alla legislazione vigente in materia di igiene e tutela ambientale.

50.3 - Attività da trasferire

Sono le singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, per le quali non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al loro trasferimento.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.

I volumi legittimi esistenti possono essere utilizzati esclusivamente nei limiti delle carature urbanistiche ammesse nella zona specifica.

Art. 51 – Lo sportello Unico

Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche. (S.U.A.P.)

Il P.I. ha acquisito il censimento delle attività produttive in zona impropria.

Per queste attività e per le attività esistenti in zona propria, il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

Art. 52 – Le aree di edificazione diffusa

- PAT art. 62 N.T.

52.1 – Aree di edificazione diffusa - Aggregazioni edilizie rurali

Il P.I. individua le Z.T.O. a prevalente destinazione residenziale, diffuse sul territorio agricolo. Esse coincidono in buona parte con la Z.T.O. agricole di P.R.G. già denominate "E4" ai sensi della L.R. 24/85. (Aggregazioni edilizie rurali).

Interventi ammessi

52.1.1- Nuova edificazione

In queste zone sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico "una tantum" delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc. per ogni unità, relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.
- b) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3/1 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).
E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione sul sedime del volume esistente alla data di adozione del P.I., nel rispetto degli indici e delle destinazioni di zona.
- c) Applicazione dei parametri urbanistici definiti dal previgente P.R.G. di cui alle "tabelle di normativa" allegate.
Tale edificazione è ammessa esclusivamente sui lotti liberi così come individuati nelle planimetrie di progetto.
- d) Riuso ai fini residenziali di fabbricati esistenti fino al concorso dell'indice di edificabilità fondiaria (sotto definito).

Tipologia edilizia: sono ammessi esclusivamente interventi unifamiliari e bifamiliari conformi alle tipologie edilizie storiche significative della zona agricola.

Non sono ammessi accorpamenti delle volumetrie tra lotti liberi adiacenti.

Parametri urbanistici.

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,3 mc/mq (riferite alle aree di edificazione diffusa)
- Altezza massima: non potrà superare i ml. 7.00 .
- Distanza minima dai confini: non potrà essere inferiore ai ml. 5,00
- Distanza dalle strade comunali: nella nuova edificazione non potrà essere minore di mt. 7,50.
- Distanza dai fabbricati residenziali: mt. 10,00.
- All'interno della fascia di rispetto stradale di mt. 7,50 sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti che non sopravanzino verso strada l'esistente edificato.
- La parte in ampliamento dovrà, comunque, rispettare la distanza minima di mt. 5 dalla strada.

Resta, comunque, facoltà del responsabile del servizio prescrivere allineamenti specifici sulla base di una analisi dello stato dei luoghi e degli allineamenti esistenti anche superiori alla distanza dalla strada di mt. 7,50.

• Parcheggi.

In tutti i "lotti liberi" privi – nelle schede di progetto - dell'indicazione grafica dei parcheggi pubblici da realizzare, dovrà comunque essere individuata e attrezzata un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo la strada di accesso, della profondità di mt. 6,00, nella quantità di 30 mq effettivi escluse viabilità di accesso.

Le aree a parcheggio prescritte nei lotti liberi potranno essere monetizzate – a discrezione del Comune .

Le aree a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate con blocchetti drenanti, escludendo quindi le superfici asfaltate o cementate.

L'eventuale nuova edificazione residenziale connesse alla coltivazione del fondo ex art. 44 L.R. 11 dovrà essere preferibilmente collocate in questi ambiti nel caso l'azienda agricola sia ricompresa anche in aree agricole esterne al perimetro di zona.

In questi ambiti non sono ammessi gli allevamenti zootecnici di cui al successivo art. 55.

Art. 53 – Il territorio agricolo

- L.R. 11/2004 art. 44/1
- D.G.R. art. 50/1 lett. d) par 3

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dagli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/2004.

Attuazione del P.I.

Ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 3 strutture che, qui di seguito, si richiamano:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la formatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;
- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

53.1 - Le strutture residenziali.

- L.R. 11/2004 art. 45/1
- L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purchè:

- sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art. 45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria.
- Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978.

Ed inoltre,

- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

Tipologia edilizia:

Conseguentemente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola, e da codificarsi in appositi "prontuari per l'edificazione in zona agricola" da adottarsi ad integrazione del presente P.I., essi dovranno comunque presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.).

Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, come individuato nel prontuario con pendenza minima pari al 35% e max al 50%.

Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.

Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 50.

I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggiosi e terrazze con sporgenze superiori e cm. 40, e portici aggettanti, se non del tipo a "tutt'altezza" con proseguimento della falda del tetto.

Altezza fabbricati :

Non potranno superare i 9 mt., con non meno di 2 piani, sono vietati i piani sfalsati.

Non sono ammessi i riporti di terreno attorno ai fabbricati superiori alla quota di campagna

Distanza dalle strade:

Secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, e del Codice della Strada (anche se non codificate in grafia di P.R.G., scala 1:5000).

Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:

Minimo mt. 10.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

Distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifiche: 20.00 mt.

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici anche se con sovrastanti corpi chiusi purché realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio (vedi schede "B" allegate al PRG).

1.1 - Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Ove i fabbricati demoliti insistano nelle fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

1.2 - Adeguamento dei vani abitabili.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito, nel rispetto della volumetria concedibile di legge, e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 7,00.

Il tutto purché ammesso dai gradi di tutela apposti ai fabbricati di pregio.

1.3 - Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di *Titolo abilitativo* deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti quantitativi e dimensionali di seguito descritti.

- Per le abitazioni agricole esistenti, o da costruire, la superficie delle aree piantumate deve essere almeno uguale alle superfici lorde dell'edificio;

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone.

53.2 - Strutture agricole produttive.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricole-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale allegato.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia

Consequente alle tipologie storicamente emergenti, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze produttive e dalle tecnologie costruttive più recenti, esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- Tetti: a due falde (eccezionalmente a quattro falde) con pendenza compresa tra il 30 e 40%. (Sono ammesse tipologie diverse, purché documentate da particolari esigenze legate alla produzione e, anche, alla consistenza del progetto edilizio).

- Copertura: in coppi canali in cotto.

- Cornici di gronda: sporgenti al massimo 80 cm. compresa grondaia.

La pianta dovrà presentare forma possibilmente rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.

Annessi rustici:

h max 7.00 mt

Distanza dai confini di proprietà = 10.00 mt.

Distanza tra fabbricati = 10.00 mt.

Distanza dai fabbricati di altra proprietà = 20.00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici = 20.00 mt.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti, purché il progetto sia redatto in conformità alle tipologie emergenti della zona con particolare riguardo alle connotazioni ambientali.

Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo:

- Distanza dai confini di proprietà: distanza minima : mt. 10.00.

- Distanza dagli edifici residenziali di terzi: mt. 20.00.

- Distanza dagli edifici residenziali di proprietà : ml. 15,00.

- Distanza dai corsi d'acqua pubblici : ml. 20.00.

2.1 - Serre fisse

Sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà dell'imprenditore agricolo (L.R. 11/2004 art. 44/6)

Le modalità costruttive dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'apposito provvedimento della Giunta Regionale ai sensi del succitato art. 44/6 L.R. 11/2004 (DGR n° 172 del 03/02/2010).

2.2 - Serre mobili

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre) sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie con i seguenti parametri urbanistici;

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00.

- Distacco dalle abitazioni: non inferiore a ml. 10,00.

2.3 - Manufatti in legno

In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004.

Devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del fondo agricolo: 10.00 mq.

- superficie coperta massima ammissibile: 20 mq

- tipologia: i piano unico con copertura a due falde

- altezza media massima: ml. 3,00
- distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile.

Non è ammessa l'installazione dei manufatti in legno all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo.

La costruzione è condizionata dal rilascio del permesso di costruire.

La costruzione di questi manufatti non deve intendersi cumulativa alla costruzione di berceaux, gazebi, pompeiane definite in R.E.

2.4 - Allevamenti zootecnici

- D.G.R. 3178/2004
- D.G.R. 329/2010
- D.M. 7/4/2006
- L.R. 11/2004 art. 44

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par. 4 (DGR 3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010).

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 (così come specificato dalla DGR 329 citata) gli allevamenti sono così definiti:

a) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento.

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo.

b) Allevamenti zootecnico-intensivi

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

Il P.I. individua una ulteriore classificazione degli allevamenti di cui al precedente paragrafo a) in riferimento ai parametri della DGR 329/2010 e del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n° 134 del 21/04/2008 e precisamente:

a1) Piccoli allevamenti di tipo familiare.

Allevamenti per l'esclusivo consumo familiare con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 tonnellate di peso vivo per le specie equine, bovini, suini, ovini, caprini, con un massimo di 5 tonn. di peso vivo complessivo.

a2) Strutture agricole produttive

che superano i parametri di cui al precedente paragrafo a1, ma non superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010) qui di seguito riportata:

Classe	Allevamento	Peso vivo a fine ciclo inferiore a
1	Bovini	90 tonnellate
	Suini all'ingrasso	25 tonnellate
	Suini da riproduzione	30 tonnellate
	Galline ovaiole	30 tonnellate

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

	Avicoli da carne	25 tonnellate
	Tacchini o anatre da carne	20 tonnellate
	Conigli	20 tonnellate
	altri	20 tonnellate

a3) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 329/2010)

Il P.I. disaggrega ulteriormente le strutture agricole produttive di cui al paragr. a2) come segue:

a2.1) Strutture agricole produttive che superano i limiti del precedente punto a1, ma non superano il 50% del peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010).

a2.2) Strutture agricole produttive il cui peso vivo medio è compreso tra il 50% e il 100% dei limiti definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010)

Le distanze sono così definite:

tipologia	Confini di proprietà	Fabbricati Residenziali di proprietà	Fabbricati Residenziali non di proprietà	ZTIO diverse dalle agricole
a1	5	10	10	20
a2.1	10	15	30	30
a2.2	10	20	50	50
a.3	D.G.R. n. 329/2010			
b	D.G.R. n. 329/2010			

Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n. 329, devono intendersi riferite alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali
- alle aree di stabulazione libera

Relativamente alle seguenti strutture produttive, le distanze dai fabbricati debbono rispettare le norme del Decreto legislativo 81/2008 allegato 4 punti 5 – 6.

- vasche scoperte di raccolta liquami
- concimaie scoperte

Il rispetto delle distanze deve intendersi "reciproco" nel senso che dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Tale valutazione verrà effettuata in sede di progetto edilizio.

Le nuove strutture agricole produttive, di cui sopra, sono condizionate al preventivo parere del U.L.S.S. competente.

Il progetto di nuova costruzione e di ristrutturazione dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
- d) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

2.5 - Impianti di acquacoltura

Fatte salve le disposizioni ex art. 44/8 – 9 L.R. 11/2004 sono ammessi gli impianti di acquacoltura, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Sf = superficie fondiaria minima: mq 10.000

Sc = superficie coperta massima: 50% di Sf (comprendente gli impegni edilizi e le vasche di produzione).

Devono essere rispettate le distanze minime di cui al precedente paragrafo tipologia a.2.2.

Sono fatte salve le misure di tutela di cui al precedente art. 9.

2.6 - Dismissione degli allevamenti zootecnici

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. .

Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'ambito della dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.

2.7 - Concimaie.

La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

2.8 - Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricole produttive.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente, o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 500,00, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq. 100,00.

53.3 - Ampliamenti edilizi.

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44 comma 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800 lordi, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85 .

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

53.4 - Recinzioni.

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole, dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.

Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, legno, cotto e l'altezza non potrà comunque superare i ml. 1,20 dalla quota di imposta delle fondazioni.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo con rete metallica purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali.

Sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo in rete metallica e paletti di altezza max 1.5 ml. con apertura sottostante di almeno 25 cm. da terra. se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e la necessità di proteggere da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

53.5 - Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali, o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade è richiesta, o viene prevista, una alberatura, questa deve essere costituita da piante arboree aventi le seguenti caratteristiche:

- Interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00;
- Altezza di ciascuna pianta non inferiore a ml. 4,00, o diametro del tronco, misurato a ml. 1,00 dal colletto, non inferiore a cm 8.

Per la creazione di tali piantate, o filari, devono essere utilizzate essenze arboree autoctone.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico.

53.6 - Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art. 44/2 della L.R. 11/2004.

Art. 54 - Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/d

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 43/d L.R. 11/2004.

- Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite dalla scheda stessa. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nella planimetria di progetto scala 1/500 con apposita simbologia.

Le schede devono contenere:

- Estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200.

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data di adozione del presente P.I..
Il richiedente il titolo abilitativo dovrà garantire, con apposito atto unilaterale d'obbligo, il rispetto dell'inedificabilità del fondo fino ad una eventuale variazione urbanistica dell'area relativa. Il comune potrà richiedere la trascrizione di tale atto nella conservatoria dei registri immobiliari.
Gli standard ex art. 41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato dall'I.R.A..
3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
 - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
 - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
 - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti.
Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..
5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.
Le nuove unità dovranno configurarsi con tipologia a schiera
6. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
 - a) Alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo.
 - b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
 - c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).
7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.
8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al precedente articolo

Art. 55 - Avio Superficie

L'area delimitata con apposita grafia individua la zona ad uso di Avio superficie, tale zona è da considerarsi in funzione dello svago, del tempo libero e dell'attività sportiva. Infatti in esse si ipotizza di esercitare il volo tramite ultra leggeri o piccoli aeromobili quindi sono consentiti i decolli e gli atterraggi, nonché la possibilità di svolgere attività di paracadutismo.

In queste zone l'edificazione è consentita nella misura di mq. 3.000 compreso l'esistente con un'altezza massima di 6 metri, ad uso deposito degli aeromobili o ad altri usi connessi con l'attività di Avio superficie, così come indicato sulla tavola di specificazione alla scala. 1:2000; è inoltre possibile svolgere attività di commercio connessa all'uso dell'aviosuperficie in locali idonei per una superficie massima di mq. 150.

Gli interventi previsti sono subordinati alla redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che deve prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione interna delle aree a servizi in rapporto alle specifiche destinazioni ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e delle opportune opere di arredo urbano e sistemazione delle aree a verde. Dovrà prevedere inoltre la stipula di una convenzione per la determinazione dei tempi e delle modalità di attuazione delle previsioni stesse.

In tutti i casi le opere non dovranno prevedere superfici asfaltate, le superfici lastricate

dovranno riguardare parti minime di percorsi pedonali o altro; e comunque tutte dovranno poter essere rimovibili nel caso di un possibile trasferimento dell'impianto.

La pista dovrà conservare le dimensioni esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale e rimanere rigorosamente in erba.

Art. 56 – Le aree per servizi

- DPR 380/2001 art. 16 comma 7

- L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32

L'art. 16, comma 7 e segg. del DPR 380 del 6.06.2001, distingue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- **opere di urbanizzazione primaria**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

- **opere di urbanizzazione secondaria**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

- **Dimensionamento aree per servizi**

L'art. 31 della L.R. 11/2004 quantifica le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamento all'aperto.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 *“le aree a servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46 comma 1 lett. b (dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi).*

Insedimenti residenziali

Nei P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le conversioni volumetriche, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq. 30.000 ovvero 50.000 mc., devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico.

La dotazione relativa deve intendersi così suddivisa: (art. 32/5 L.R. 11/2004)

- mq. 4 per opere di urbanizzazione primaria (a verde)
- mq. 6 per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art. 31/8 della L.R. 11/2004 "lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc/ di volume residenziale lordo".

Tale standard dovrà essere applicato di norma per la parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a S.U.A.

In riferimento al calcolo volumetrico così come definito dal R.E., gli standard dovranno essere calcolati su una volumetria teorica pari al 50% in più rispetto alla volumetria dichiarata in sede di progetto edilizio.

Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.O. residenziali

Z.T.O.	Standard primari mq/abitante		Standard secondari mq/abitante				TOTALE
	Verde	park	Istruzione	Interesse comune	Parco	parcheggio	
Zona A/CU	3,5	4	--	10	6	6,5	30
ZTO B – C1	8	8	--	5	5	4	30
ZTO C2 (SUA)	8 (+2,5)*	8 (+2,5)*	5	5	4 (+5)*	--	30

* Dotazioni aggiuntive ex art. 32/5 L.R. 11/2004 (SUA superiori a mq. 30.000 e/o 50.000 mc.)

Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.O. produttive – commerciali - direzionali

Z.T.O.			NOTE
Z.T.O.	Verde	Parcheggio	
Produttivo	10% della S.t. .		<i>Le percentuali sono ridotte a 5% sf+5% sf nel caso di interventi su aree di completamento</i>
Commerciale e direzionale	mq.100 su mq. 100 superficie lorda di pavimento		<i>Devono essere comunque rispettate le norme urbanistiche di cui all'art. 5 All. A ex DGR 1047 del 18 giugno 2013</i>
Turismo/ricettivo/ricreativo	15 mq/ogni 100 mc.		
Terziario (uffici)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento		<i>La dotazione deve applicarsi anche in caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.</i>

Si richiamano, inoltre, le specifiche “norme urbanistiche” di cui al Capo V della L.R. 13 agosto 2004 n° 15.

Al fine dell'applicazione di queste ultime norme si danno le seguenti definizioni:

- “area libera”: si intende la sommatoria di tutte le aree scoperte del lotto e, quindi, della viabilità, degli standard, dei percorsi pedonali. Concorrono, altresì, alla quantificazione dell'area libera eventuali superfici destinati a parcheggi sotterranei o multipiano o sopraelevati.
- “area a parcheggio effettivo”: si intende esclusivamente lo spazio di sosta del veicolo (stallo) con esclusione, quindi, della viabilità di accesso e distribuzione.

Sono ammissibili in tutte le Z.T.O. eventuali compensazioni tra le diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard (art. 31/11 L.R. 11/2004). Sono altresì ammessi rapporti diversi tra le percentuali di verde e parcheggio primario purché nel rispetto delle quantità complessive.

56.1 - Aree per servizi - Zonizzazione

Il P.I. individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1/2000 le aree a servizi.

- aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

- aree per attrezzature di interesse comune;

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;

- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc.);
- per i cimiteri.

- aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;

- aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della normativa vigente.

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi ;

b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione. In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici: (nel caso di intervento diretto):

- Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.

Per le attrezzature esistenti può comunque essere concesso un aumento di volumetrico del 20%, anche in deroga agli indici di cui sopra.

- Parcheggi = 0,20 Superficie utile di pavimento

- Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2.00 mc./mq.

H = altezza massima = 9.00 ml.

Parcheggi = 0.40 superficie utile di pavimento

- Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:

Per gli impianti coperti:

Uf = 0,60 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Per gli impianti scoperti:

Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione che ne regolano l'edificazione;

- Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità prescritte dalla L.R. 11/2004.

I parcheggi pubblici, o di uso pubblico, per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti.

- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°: profondità = ml. 5,00
larghezza corsia di accesso = ml. 6,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità = ml. 5,50
larghezza corsia di accesso = ml. 3,80;
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità = ml. 5,50 larghezza
corsia di accesso = ml. 4,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità = ml. 5,00 larghezza
corsia di accesso = ml. 3,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità = ml. 2,50
larghezza corsia di accesso = ml. 2,50.

Nelle aree per parcheggio sono comprese anche le aree di manovra solo nel caso le stesse siano esclusivamente funzionali agli stessi.

Nel caso le aree di manovra siano anche destinate a sede stradale non possono essere conteggiate come standard.

56.2 – Impianti stradali di distribuzione carburanti

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti.

Per gli impianti esistenti e per quanto non disciplinato nel presente articolo, si fa riferimento alla vigente normativa e precisamente:

D. Lgs 32/98 come modificato dal D. Lgs 346/99 e D.Lgs 383/99, D.G.R. 4433/99, L.R. 23/03, D.G.R. 497/05.

CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 57 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Gli interventi di trasformazione del territorio e, quindi, in particolare gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (art. 2.1 – 2.2).

In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto "prontuario" dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.

Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti nei citati articoli (2.1 – 2.2) del "Prontuario".

CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 58 – Viabilità di progetto

- art. 13 D. Lgs 30.0401992 n° 285
- DGRV 18/2/2005 n° 497
- D.M. 1/04/1968

Il PAT individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza. Trattasi principalmente di assi viari di importanza locale.

Le viabilità comunali di connessione urbana prevista in P.I. devono avere una sezione complessiva non inferiore a mt. 12,00, in cui i marciapiedi (se previsti) dovranno avere una larghezza non inferiore a mt. 1,80.

Se prevista la pista ciclabile la sezione stradale deve essere aumentata di mt. 2,00.

Fatte salve le norme relative alle fasce di rispetto del D.M. 1 aprile 1968, i nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risulta progettata: ogni singola carreggiata non potrà essere comunque inferiore a mt. 3,50;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;

- nella formazione di strade, la piantumazione dovrà avvenire per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche si crei un pericolo per la circolazione veicolare.

58.1 - Distanze dalle strade

Nelle zone agricole, le distanze della nuova edificazione o degli ampliamenti dell'esistente edificato dovrà rispettare quanto previsto dal "Nuovo Codice della strada".

Art. 59 – Percorsi ciclopeditoni

Il P.I. acquisisce i percorsi ciclopeditoni – nonché gli "itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico" - previsti nel PAT. Nell'esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

- a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
- d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche prevedendo il tombinamento delle affossature stesse; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà in tal caso provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 60 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI

Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica annualmente:

- la quantità di Superficie Agricola Trasformata (S.A.T.);
- la congruità della S.A.T. con le quantità ammesse dal Piano degli Interventi;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del Piano degli Interventi;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi;
- l'aggiornamento del registro fondiario conseguente agli interventi di nuova edificazione ex art. 45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Art. 61 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS

- L.R. 11/2004 art. 18/7

Il Comune provvede annualmente al monitoraggio di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 nonché alla verifica di cui al precedente art. 60.

CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 62 – Deroghe

- D.M. n. 1444/1968 art. 7,8,9

- D. Lgs 42/2004

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

Edifici ed impianti costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria recintata, collocarsi al di fuori degli spazi riservati alle attività collettive ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.

Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

L'entrata in vigore del P.I. e delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei titoli abilitativi, in contrasto con le norme stesse, se rilasciati approvate ed efficaci (nei termini di

validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

Restano, altresì, validi i procedimenti in corso conformi al P.R.G. alla data di adozione del presente P.I. (Permessi di costruire, D.I.A.).

Art. 64 – Norme di salvaguardia

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti :

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti a norme statali o regionali, ovvero a strumenti di pianificazione superiori al P.I., nel caso di loro variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente l' adeguamento alle presenti N.T.O., senza necessità di variante del P.I..

In caso di abrogazione di strumenti di pianificazione superiori al P.I., senza sostituzione, con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del P.I., continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione con DGRV n. 372 del 17/02/2009, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 65 – Abrogazioni

Sono abrogate le Norme Tecniche del previgente P.R.G., nonché tutte le norme in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI SALGAREDA

REPERTORIO Z.T.O. B/ e C1/

VIGONOVO

Z.T.O. C1/3			
	Superficie fondiaria	mq.	1.080
	Volumetria satura	mc.	588
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	588
Z.T.O. C1/4			
	Superficie fondiaria	mq.	7.070
	Volumetria satura	mc.	2.259
	Volumetria da saturare	mc.	600
	Volumetria totale	mc.	2.859
Z.T.O. C1/5			
	Superficie fondiaria	mq.	6.080
	Volumetria satura	mc.	7.149
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	7.149
Z.T.O. C1/6			
	Superficie fondiaria	mq.	4.880
	Volumetria satura	mc.	3.414
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	3.414
Z.T.O. C1/7			
	Superficie fondiaria	mq.	960
	Volumetria satura	mc.	870
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	870
Z.T.O. C1/8			
	Superficie fondiaria	mq.	25.560
	Volumetria satura	mc.	16.443
	Volumetria da saturare	mc.	2.800
	Volumetrie totale	mc.	18.843
Z.T.O. C1/9			
	Superficie fondiaria	mq.	7.520
	Volumetrie sature	mc.	6.224
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetrie totale	mc.	6.224
Z.T.O. C1/10			

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Superficie fondiaria	mq.	2.648
Volumetrie sature	mc.	792
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	792

Z.T.O. C1/11

Superficie fondiaria	mq.	4.200
Volumetria satura	mc.	3.516
Volumetria da saturare	mc.	1.400
Volumetria totale	mc.	4.916

Z.T.O. C1/12

Superficie fondiaria	mq.	13.480
Volumetria satura	mc.	12.440
Volumetria da saturare	mc.	1.200
Volumetria totale	mc.	13.640

Z.T.O. C1/13

Superficie fondiaria	mq.	6.915
Volumetria satura	mc.	4.368
Volumetria da saturare	mc.	1.200
Volumetria totale	mc.	5.568

Z.T.O. C1/14

Superficie fondiaria	mq.	1.560
Volumetria satura	mc.	1.344
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	1.344

Z.T.O. C1/15

Superficie fondiaria	mq.	3.840
Volumetria satura	mc.	4.697
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	4.697

Z.T.O. C1/16

Superficie fondiaria	mq.	7.100
Volumetria satura	mc.	3.174
Volumetria da saturare	mc.	1600
Volumetria totale	mc.	4.774

Z.T.O. C/17

Superficie fondiaria	mq.	13.070
Volumetria satura	mc.	3.241
Volumetria da saturare	mc.	3000
Volumetria totale	mc.	6.241

Z.T.O. C1/18

Superficie fondiaria	mq.	5.640
----------------------	-----	-------

N.T.O.

Volumetria satura mc. 5.779
 Volumetria da saturare mc. -----
 Volumetria totale mc. 5.779

SALGAREDA CENTRO

Z.T.O. C1/2
 Superficie fondiaria mq. 10.830
 Volumetria satura mc. 8.110
 Volumetria da saturare mc. 600
 Volumetria totale mc. 8.710

Z.T.O. C1/3
 Superficie fondiaria mq. 4.320
 Volumetria satura mc. 3.327
 Volumetria da saturare mc. -----
 Volumetria totale mc. 3.327

Z.T.O. C1/4
 Superficie fondiaria mq. 6.420
 Volumetria satura mc. 6.236
 Volumetria da saturare mc. -----
 Volumetria totale mc. 6.236

Z.T.O. C1/5
 Superficie fondiaria mq. 9.120
 Volumetria satura mc. 1.502
 Volumetria da saturare mc. 2.000
 Volumetria totale mc. 3.502

Z.T.O. C1/6
 Superficie fondiaria mq. 7.440
 Volumetria satura mc. 4.400
 Volumetria da saturare mc. -----
 Volumetria totale mc. 4.400

Z.T.O. C1/7
 Superficie fondiaria mq. 4.984
 Volumetria satura mc. 4.399
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 4.399

Z.T.O. C1/8
 Superficie fondiaria mq. 9.760
 Volumetria satura mc. 10.123
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 10.123

Z.T.O. C1/9

N.T.O.

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

	Superficie fondiaria	mq.	1.440
	Volumetria satura	mc.	840
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	840
Z.T.O.	C1/10		
	Superficie fondiaria	mq.	24.120
	Volumetria satura	mc.	13.082
	Volumetria da saturare	mc.	2.000
	Volumetria totale	mc.	15.082
Z.T.O.	C1/11		
	Superficie fondiaria	mq.	6.000
	Volumetria satura	mc.	3.297
	Volumetria da saturare	mc.	1.000
	Volumetria totale	mc.	4.297
Z.T.O.	C1/12		
	Superficie fondiaria	mq.	2.440
	Volumetria satura	mc.	1.410
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	1.410
Z.T.O.	C1/13		
	Superficie fondiaria	mq.	1.960
	Volumetria satura	mc.	1.320
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	1.320
Z.T.O.	C1/14		
	Superficie fondiaria	mq.	2.200
	Volumetria satura	mc.	7.246
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	7.246
Z.T.O.	C1/15		
	Superficie fondiaria	mq.	520
	Volumetria satura	mc.	465
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	465
Z.T.O.	C1/16		
	Superficie fondiaria	mq.	1.840
	Volumetria satura	mc.	1.891
	Volumetria da saturare	mc.	-----
	Volumetria totale	mc.	1.891
Z.T.O.	C1/17		
	Superficie fondiaria	mq.	3.360

N.T.O.

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Volumetria satura	mc.	2.535
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	2.535

Z.T.O. C1/18

Superficie fondiaria	mq.	1.040
Volumetria satura	mc.	
Volumetria da saturare	mc.	
Volumetria totale	mc.	

Z.T.O. C1/19

Superficie fondiaria	mq.	1.120
Volumetria satura	mc.	596
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	596

Z.T.O. C1/20

Superficie fondiaria	mq.	1.120
Volumetria satura	mc.	468
Volumetrie de saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	468

Z.T.O. C1/21

Superficie fondiaria	mq.	5.240
Volumetria satura	mc.	1.620
Volumetria da saturare	mc.	1.600
Volumetria totale	mc.	3.020

Z.T.O. C1/22

Superficie fondiaria	mq.	23.840
Volumetria satura	mc.	12.248
Volumetria da saturare	mc.	2.400
Volumetria totale	mc.	14.648

Z.T.O. C1/23

Superficie fondiaria	mq.	11.960
Volumetria satura	mc.	10.556
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	10.556

Z.T.O. C1/24

Superficie fondiaria	mq.	24.240
Volumetria satura	mc.	15.479
Volumetria da saturare	mc.	2.800
Volumetria totale	mc.	18.279

Z.T.O. C1/25

Superficie fondiaria	mq.	12.400
----------------------	-----	--------

N.T.O.

COMUNE DI SALGAREDA - PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Volumetria satura	mc.	6.868
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	6.868

Z.T.O. C1/26

Superficie fondiaria	mq.	16.640
Volumetria satura	mc.	5.536
Volumetria da saturare	mc.	3.000
Volumetria totale	mc.	8.536

Z.T.O. C1/27

Superficie fondiaria	mq.	5.650
Volumetria satura	mc.	4.538
Volumetria da saturare	mc.	800
Volumetria totale	mc.	5.338

Z.T.O. C1/28

Superficie fondiaria	mq.	4.332
Volumetria satura	mc.	4.577
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	4.577

Z.T.O. C1/29

Superficie fondiaria	mq.	7.100
Volumetria satura	mc.	7.795
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	7.795

Z.T.O. C1/30

Superficie fondiaria	mq.	3.860
Volumetria satura	mc.	2.420
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2.420

Z.T.O. C1/31

Superficie fondiaria	mq.	4.580
Volumetria satura	mc.	5.017
Volumetria da saturare	mc.	800
Volumetria totale	mc.	5.817

Z.T.O. C1/32

Superficie fondiaria	mq.	1.790
Volumetria satura	mc.	1.848
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	1.848

Z.T.O. C1/33

Superficie fondiaria	mq.	3.000
----------------------	-----	-------

N.T.O.

Volumetria satura	mc.	----
Volumetria da saturare	mc.	4.500
Volumetria totale	mc.	4.500

CHIESAVECCHIA

Z.T.O. C1/1

Superficie fondiaria	mq.	3.280
Volumetria satura	mc.	2.985
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2.985

Z.T.O. C1/2

Superficie fondiaria	mq.	2.840
Volumetria satura	mc.	3.263
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	3.263

Z.T.O. C1/3

Superficie fondiaria	mq.	1.320
Volumetria satura	mc.	330
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	330

Z.T.O. C1/4

Superficie fondiaria	mq.	4.680
Volumetria satura	mc.	3.300
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	3.300

Z.T.O. B/5

Superficie fondiaria	mq.	1.000
Volumetria satura	mc.	2.024
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2.024

Z.T.O. C1/5

Superficie fondiaria	mq.	320
Volumetria satura	mc.	277
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	277

CAMPO DI PIETRA

Z.T.O. C1/5
 Superficie fondiaria mq. 19.280
 Volumetria satura mc. 17.825
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 17.825

Z.T.O. C1/6
 Superficie fondiaria mq. 1.620
 Volumetria satura mc. 1.651
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 1.651

Z.T.O. C1/7
 Superficie fondiaria mq. 12.360
 Volumetria satura mc. 8.313
 Volumetria da saturare mc. 3.600
 Volumetria totale mc. 11.913

Z.T.O. C1/8
 Superficie fondiaria mq. 7.920
 Volumetria satura mc. 7.694
 Volumetria da saturare mc. 1.200
 Volumetria totale mc. 8.894

Z.T.O. C1/9
 Superficie fondiaria mq. 4.840
 Volumetria satura mc. 2.886
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 2.886

Z.T.O. C1/10
 Superficie fondiaria mq. 8.340
 Volumetria satura mc. 5.120
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 5.120

Z.T.O. C1/11
 Superficie fondiaria mq. 8.120
 Volumetria satura mc. 3.684
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 3.684

CAMPO BERNARDO

Z.T.O. C1/9
 Superficie fondiaria mq. 720
 Volumetria satura mc. 1.469
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 1.469

Z.T.O. C1/2
 Superficie fondiaria mq. 24.879
 Volumetria satura mc. 16.803
 Volumetria da saturare mc. 1.200
 Volumetria totale mc. 18.003

Z.T.O. C1/3
 Superficie fondiaria mq. 3.520
 Volumetria satura mc. 3.340
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 3.340

Z.T.O. C1/4
 Superficie fondiaria mq. 6.710
 Volumetria satura mc. 2.350
 Volumetria da saturare mc. 800
 Volumetria totale mc. 3.150

Z.T.O. C1/5
 Superficie fondiaria mq. 12.010
 Volumetria satura mc. 8.510
 Volumetria da saturare mc. ----
 Volumetria totale mc. 8.510

Z.T.O. C1/6
 Superficie fondiaria mq. 4.000
 Volumetria da saturare mc. 600
 Volumetrie totale mc. 1.867

Z.T.O. C1/7
 Superficie fondiarie mq. 2.680
 Volumetrie sature mc. 900
 Volumetrie de saturare mc. ----
 Volumetrie totale mc. 900

Z.T.O. C1/8
 Superficie fondiarie mq. 2.880

N.T.O.

Volumetrie sature	mc.	780
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetrie totale	mc.	780

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "CENTRO SALGAREDA"

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	73520
Volume residenziale esistente	mc.	29942
Volumetria residenziale di progetto	mc.	23132
Volumetria residenziale totale	mc.	53074
Parcheggi pubblici	mq.	6182

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "CAMPO DI PIETRA"

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	13387
Volume residenziale	mc.	13882
Parcheggi pubblici	mq.	2084
VERDE PUBBLICO	mq.	4590

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria (escluso V. Pr.)	mq.	15146
Volume residenziale	mc.	6675
Volume totale	mc.	23905

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

VIGONOVO

Superficie fondiaria	mq.	5474
Volume esistente	mc.	3375

Volumetria di progetto	mc.	1200
Volumetria totale	mc.	4575

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

SALGAREDA

Superficie fondiaria	mq.	7600
Volume esistente	mc.	2424
Volumetria di progetto	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2424

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/21

SALGAREDA

Superficie fondiaria	mq.	5240
Volume esistente	mc.	1620
Volumetria di progetto	mc.	1600
Volumetria totale	mc.	3220

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	12920
Volume esistente	mc.	1452
Volumetria di progetto	mc.	3600
Volumetria totale	mc.	5052

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/2

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	9120
Volume esistente	mc.	5445
Volumetria di progetto	mc.	600
Volumetria totale	mc.	6045

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/3

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	5800
Volume esistente	mc.	2316
Volumetria di progetto	mc.	2400
Volumetria totale	mc.	4716

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/4 (APPROVATA ESISTENTE)

P.E.E.P. CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	21333
Volumetria massima	mc.	25500
Volumetria minima	mc.	----
Aree destinate a verde	mq.	1983
Parcheggi	mq.	633
H massima	ml.	---

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

CAMPO BERNARDO

Superficie fondiaria	mq.	8320
Volume esistente	mc.	2451
Volumetria di progetto	mc.	1600
Volumetria totale	mc.	4051

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1 (APPROVATA ESISTENTE)

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	12185
Volume minima	mc.	
Volumetria massima	mc.	15800
Verde privato	mq.	490
Parcheggi	mq.	460
		N.T.O.

H massima ml.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	8320
Volume minima	mc.	6240
Volumetria massima	mc.	8320
Abitanti teorici	n.°	56
Verde privato	mq.	5000
Verde pubblici	mq.	728
Parcheggi pubblici	mq.	196
Parcheggi privati	mq.	832
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	14754
Volume minima	mc.	11066
Volumetria massima	mc.	14754
Abitanti teorici	n.°	98
Verde privato	mq.	7300
Verde pubblico	mq.	1352
Parcheggi pubblici	mq.	364
Parcheggi privati	mq.	1560
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3/1

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	4000
Volume minima	mc.	3000
Volumetria massima	mc.	4000
Abitanti teorici	n.°	27
Verde privato	mq.	1800
Verde pubblico	mq.	340
Parcheggi pubblici	mq.	100
Parcheggi privati	mq.	400

N.T.O.

H massima ml. 10.5

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/4

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	9876
Volume minima	mc.	7407
Volumetria massima	mc.	9876
Abitanti teorici	n.°	66
Verde privato	mq.	3400
Verde pubblico	mq.	880
Parcheggi pubblici	mq.	236
Parcheggi privati	mq.	987
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/5 (APPROVATA ESISTENTE)

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	20946
Volume minima	mc.	----
Volumetria massima	mc.	27230
Abitanti teorici	n.°	182
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	1224
Parcheggi pubblici	mq.	680
Parcheggi privati	mq.	----
H massima	ml.	----

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CHIESAVECCHIA

Superficie territoriale	mq.	4200
Volume minima	mc.	3150
Volumetria massima	mc.	4200
Abitanti teorici	n.°	28
Verde privato	mq.	2180
Verde pubblico	mq.	364
Parcheggi pubblici	mq.	98
Parcheggi privati	mq.	420
H massima	ml.	10.50

N.T.O.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	9839
Volume minima	mc.	----
Volumetria massima	mc.	9767
Abitanti teorici	n.°	----
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	2286
Parcheggi pubblici	mq.	849
Parcheggi privati	mq.	---
H massima	ml.	7.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	72421
Volume minima	mc.	----
Volumetria massima	mc.	72421
Abitanti teorici	n.°	----
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	6187
Parcheggi pubblici	mq.	1979
Parcheggi privati	mq.	---
H massima	ml.	----

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	18080
Volume minima	mc.	13560
Volumetria massima	mc.	18080
Abitanti teorici	n.°	121
Verde privato	mq.	8920
Verde pubblico	mq.	1773
Parcheggi pubblici	mq.	4 24

N.T.O.

Parcheggi privati	mq.	1808
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/4

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	6520
Volume minima	mc.	4890
Volumetria massima	mc.	6520
Abitanti teorici	n.°	44
Verde privato	mq.	3000
Verde pubblico	mq.	572
Parcheggi pubblici	mq.	154
Parcheggi privati	mq.	652
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/5

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	19720
Volume minima	mc.	14790
Volumetria massima	mc.	19720
Abitanti teorici	n.°	131
Verde privato	mq.	13080
Verde pubblico	mq.	1703
Parcheggi pubblici	mq.	459
Parcheggi privati	mq.	1972
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/6

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	22700
Volume minima	mc.	11025
Volumetria massima	mc.	22700
Abitanti teorici	n.°	151
Verde privato	mq.	12345
Verde pubblico	mq.	1950
Parcheggi pubblici	mq.	530
Parcheggi privati	mq.	2200
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/7 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	11784
Volume minima	mc.	8838
Volumetria massima	mc.	11784
Abitanti teorici	n.°	79
Verde privato	mq.	4800
Verde pubblico	mq.	1027
Parcheggi pubblici	mq.	277
Parcheggi privati	mq.	1178
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/8 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	9864
Volume minima	mc.	7398
Volumetria massima	mc.	9864
Abitanti teorici	n.°	66
Verde privato	mq.	3880
Verde pubblico	mq.	858
Parcheggi pubblici	mq.	231
Parcheggi privati	mq.	986
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/9 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	61200
Volume minima	mc.	----
Volumetria massima	mc.	61200
Abitanti teorici	n.°	----
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	2142
Parcheggi pubblici	mq.	2123
Parcheggi privati	mq.	---
H massima	ml.	7.50

N.T.O.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/11 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	23565
Volume minima	mc.	-----
Volumetria massima	mc.	23565
Abitanti teorici	n.°	----
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	680
Parcheggi pubblici	mq.	500
Parcheggi privati	mq.	---
H massima	ml.	---

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	27319
Volume minima	mc.	20489
Volumetria massima	mc.	27319
Abitanti teorici	n.°	182
Verde privato	mq.	14500
Verde pubblico	mq.	2366
Parcheggi pubblici	mq.	637
Parcheggi privati	mq.	2731
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2 (APPROVATA ESISTENTE)

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	15442
Volume minima	mc.	11582
Volumetria massima	mc.	15442
Abitanti teorici	n.°	---
Verde privato	mq.	----
Verde pubblico	mq.	----
Parcheggi pubblici	mq.	1297
Parcheggi privati	mq.	-----

N.T.O.

H massima ml. 7.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CAMPO BERNARDO

Superficie territoriale	mq.	20960
Volume minima	mc.	15720
Volumetria massima	mc.	20960
Abitanti teorici	n.°	140
Verde privato	mq.	7000
Verde pubblico	mq.	1820
Parcheggi pubblici	mq.	490
Parcheggi privati	mq.	2096
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4"

CANDOLE'

Volumetria satura	mc.	3571
Volumetria da saturare	mc.	3000
Volumetria totale	mc.	6571

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4"

ARZERI

Volumetria satura	mc.	12136
Volumetria da saturare	mc.	4800
Volumetria totale	mc.	16936

SCHEDE REPERTORIO L.R. 11/87
Art. n. 126 L.R. 61/85

AREE PRODUTTIVE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D1a/1” - (Zona 3B)

Dati dimensionali:

- St: mq. 227.144
 - Indice di copertura: 0,60 St
 - Standard art. 31/3b: 0.10 St
- così suddivisi: aree a park = 0,8 St
aree a verde = 0,2 St

1) Prescrizioni:

L'intero ambito dovrà essere assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo.

a) Dotazione minime di aree per servizi: dovranno rispettarsi le dotazioni ex art. 31/3b L.R. 11/2004 (mq. 10 ogni 100 mq. di superficie territoriale riferita all'intero ambito) con esclusione delle aree di completamento (in proprietà) esistenti in regime L.R. 61/85 art. 25/1b.

b) Viabilità pubblica di supporto.

Le immissioni veicolari sulle aree fondiarie - dalla viabilità pubblica - debbono essere opportunamente attrezzate; in particolare debbono essere arretrati gli accessi al fine di escludere tassativamente gli stazionamenti dei mezzi meccanici (auto – camions ecc..) nella sede stradale;

b1) A carico della ditta lottizzante saranno ascritti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di sede stradale pubblica (via delle Industrie) antistante le aree oggetto di P.U.A.;

c) Opere di mitigazione.

c.1) Le acque piovane dovranno essere smaltite nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del progetto di valutazione di compatibilità idraulica (allegato).

c.2) Dovranno essere particolarmente verificate le aree impermeabilizzate sulle quali sono possibili sversamenti di olii (es. zone a Park). In tali aree dovranno essere previsti opportuni impianti di disoleazione delle acque prima della loro immissione nei collettori.

c3) Acque diverse dalle acque bianche. Tutte le acque, sia quelle domestiche, come le acque usate provenienti da lavorazioni particolari, dovranno essere smaltite previo pretrattamento.

c.4) Aree verdi: lungo tutto il perimetro dell'ambito dovrà essere prevista una opportuna fascia alberata - anche, in parte, sempreverde – di essenze arboree da scegliersi

tra le piante autoctone (vedasi anche elenco inserito nel "Prontuario di mitigazione ambientale" allegato al P.I.).

d) Modalità attuative.

a) Perequazione

Gli interventi di trasformazione del territorio previsti nel P.U.A. sono assoggettati a perequazione (art. 35 L.R. 11/2004);

b) Monetizzazione degli standard.

Gli standard pubblici (park + aree verdi) di cui al precedente punto 1°) potranno – a discrezione della P.A. – essere monetizzati.

In tal caso il lottizzante dovrà reperire all'interno della Sf. una quantità di aree a parcheggio/alberato che garantiscano la dotazione di almeno un posto auto per ogni dipendente della ditta (e, quindi, almeno seicento posti auto).

A tale dotazione dovrà aggiungersi - sempre all'interno della Sf – una congrua dotazione di aree per il parcheggio e/o stazionamento dei mezzi pesanti (autotreni ecc..), pari ad almeno trenta stalli (di dimensioni adeguate alla tipologia del mezzo).

c) Opere eseguibili all'esterno dell'ambito P.U.A.

Esternamente all'ambito P.U.A. sono esclusivamente ammissibili:

- Le piantumazioni in zona agricola delle alberature di mitigazione lungo il perimetro dell'ambito;
- Lo spostamento dei collettori delle acque superficiali comprese eventuali casse d'espansione;
- Gli allacciamenti ai servizi pubblici (reti tecnologiche).

d) Clausole particolari: sono fatti salvi gli impegni sottoscritti nella convenzione ex Del. c.c. 15 marzo 2015.

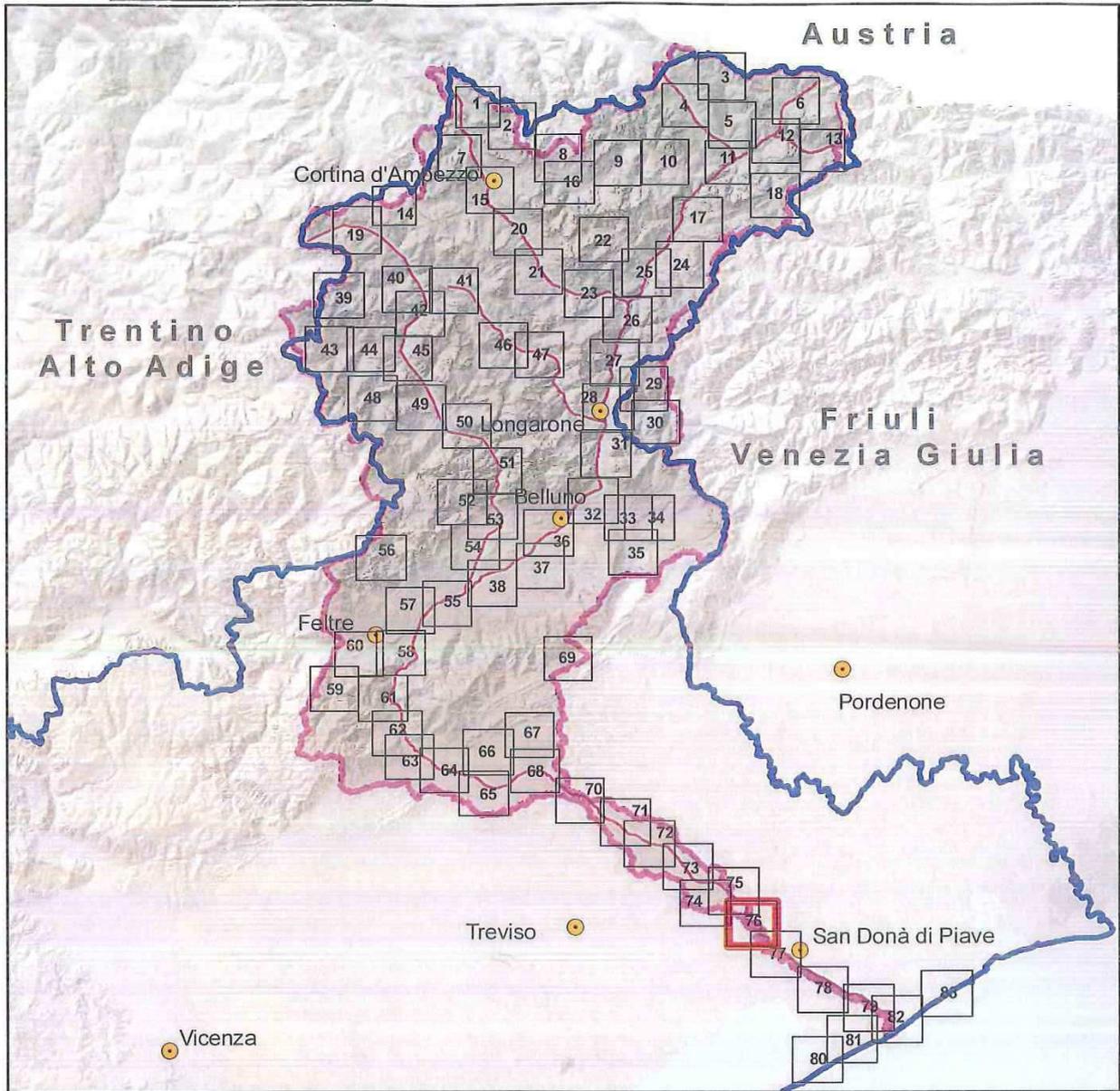
e) Osservazioni Genio Civile Treviso (data 4 febbraio 2016 Protocollo N°44533)

a) Dovranno essere recepite integralmente le misure di salvaguardia previste dal P.A.I., e relative alle zone di pericolosità P1;

b) In merito alla possibilità di interrare il fossato che attraversa l'ambito di trasformazione urbanistica, ricadendo tale fossato nella gestione di Consorzio Piave si rimanda a quest'ultimo le valutazioni di competenza;

c) In fase esecutiva dovranno essere realizzate le opere idrauliche compensative indicate nello studio idraulico, sulla base delle prescrizioni indicate nel parere consortile.

Allegato A



PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.
Perimetrazione e classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3 - Pericolosità idraulica elevata
-  P4 - Pericolosità idraulica molto elevata

 **Indicazione delle zone di pericolosità e di attenzione geologica***

 *cfr. cartografia geologica

ZONE DI ATTENZIONE IDRAULICA
Quadro conoscitivo complementare al P.A.I.

-  - Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali
-  - Studi recenti dell'Autorità di Bacino

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  Limite Comunale
-  Limite Regionale
-  Limite di Bacino

