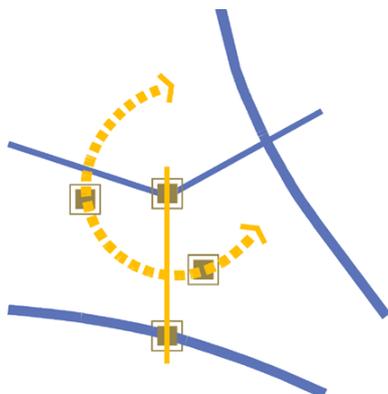


Regione del Veneto  
Provincia di Padova

Comune di

**Brugine**



# P.I.

Piano degli Interventi  
dei comuni del  
PATI «Tra Brenta e Bacchiglione»

# Norme Tecniche Operative

Allineate alla Variante n. 7 – Disciplina delle zone agricole



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE **A** PIANIFICATORE

 **FRANCESCO  
FINOTTO  
N° 3189**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE **A** ARCHITETTO

 **VALTER  
GRANZOTTO  
N° 805**

Progettisti:  
Urb. Francesco Finotto  
Arch. Valter Granzotto







TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO 5

Art. 1 - Definizione della disciplina urbanistica.....	5
Art. 2 - Elaborati di progetto del PI.....	5
Art. 3 - Zone territoriali omogenee (Z.T.O.).....	6
Art. 4 - Zone residenziali .....	7
Art. 5 - Distanze delle costruzioni dal confine stradale .....	9
Art. 6 - Zona "A" centro storico.....	10
Art. 7 - Zone "B" residenziali di completamento edilizio.....	12
Art. 8 - Zone "C1-1" - "C1-2" - "C1-3 - C1-4 "consolidato" residenziali di completamento edilizio.....	13
Art. 9 - Zone "C2-1 " - "C2-2 " - " C2-3 " residenziali di espansione inedificate.....	18
Art. 10 - Zone "D1-1" industriali, artigianali ed a magazzini	23
Art. 11 - Zone "D1-2" e "D1-3" industriali, artigianali ed a magazzini di espansione	25
Art. 12 - Zone "D2" commerciali di completamento	28
Art. 13 - Norma transitoria per le aree residenziali di completamento .....	30
Art. 14 - Insediamenti produttivi in zona impropria .....	30
Art. 14 bis - Attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), confermate e codificate in zona impropria di cui all'art.9 ed ai punti 1 - 4 et 5 dell'art.30 della L.R.. 61/1985 .....	33
Art. 15 - Attività produttive da espellere.....	36
Art. 16 - Zone soggette a vincoli diversi.....	36
Art. 17 - Zone per servizi - F - artt. 25 - 26 l.r. 61/1985 .....	37
Art. 18 - Aree per l'istruzione.....	38
Art. 19 - Aree per attrezzature di interesse comune .....	39
Art. 20 - Aree attrezzate a parco urbano, gioco e sport.....	40
Art. 21 - Aree per parcheggi.....	40
Art. 22 - Spazi elementari attrezzati per il gioco ed il parco di quartiere.....	41
Art. 23 - Standard per le zone produttive .....	41
Art. 24 - Disciplina generale delle zone agricole .....	41
Art. 24 bis - Disciplina degli ambiti di edificazione diffusa	48
Art. 25 - Edifici di interesse storico documentale.....	49
Art. 26 - Aree soggette a rispetto cimiteriale .....	51
Art. 27 - Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/92 n. 285 .....	51
Art. 28 - Aree soggette a rispetto stradale.....	51
Art. 29 - Aree soggette a rispetto fluviale .....	52
Art. 30 - Aree ed edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale .....	52
Art. 30 Bis - Edifici con grado di protezione .....	53
Art. 31 - Parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e relative fasce di rispetto .....	55
Art. 32 - Percorsi pedonali .....	56
Art. 33 - Viabilità esistente di progetto e fasce di rispetto.....	56
TITOLO II° - SISTEMA AMBIENTALE - ADEMPIMENTI AL PTRC VIGENTE .....	58
Art. 34 - Zone soggette a rischio idraulico (art. 10 PTRC).....	58
Art. 35 - Attività esistenti non collegate ai sistemi di trattamento dei reflui (art. 12 PTRC).....	59
Art. 36 - tutela delle risorse naturalistico ambientali (art. 19 PTRC).....	59
Art. 37 - Valorizzazione paesaggistica del territorio agricolo (art. 18-23-32 PTRC) .....	59
Art. 39 - Interventi funzionali alla mitigazione degli effetti provenienti dalla presenza di detrattori visivi	64
Art. 40 - Preesistenze di interesse storico-archeologico (art. 27 PTRC).....	64
Art. 41 - Archeologia industriale.....	64
Art. 42 - Posti auto - Costruzioni accessorie condonate.....	65
Art. 43 - Aree soggette a fascia di rispetto dagli elettrodotti .....	65
Art. 44 - Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile.....	65
TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PATI.....	67
Art. 45 - Perequazione urbanistica	67
Art. 46 - Credito edilizio	68
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione .....	69
Vincolo di utilizzo a forestazione.....	69
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione .....	69
Interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola .....	70



Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale .....	70
Interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare .....	71
Interventi soggetti a compensazione urbanistica.....	71
Art. 47 - Ambiti territoriali di importanza ambientale	71
Art. 48 - Aree preferenziali di forestazione	73
Art. 49 – Ampliamenti funzionali degli edifici esistenti	73
SCHEDE	73
Allegato III: Repertorio edifici con grado d’intervento codificato	79
Schede	101
Allegato II: Prontuario delle componenti architettoniche per i centri storici	105
Allegato III: Repertorio edifici con grado d’intervento codificato	107



## MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

### TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1 - Definizione della disciplina urbanistica

1. La disciplina urbanistica è relativa all'uso del territorio, riguarda tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali e concerne le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente, in conformità alle norme statali vigenti ed al testo unico costituito.
2. Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) disciplinano i contenuti e le modalità degli interventi a carattere edilizio, urbanistico e comunque territoriale che dovranno essere finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali ed economico-sociali del territorio.
3. Il presente PI adegua le proprie previsioni e la sua normativa alle indicazioni fornite dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, dal piano territoriale regionale di coordinamento ed assume valenza paesaggistica ai sensi delle L.R. 27/06/1985 n. 61 e L.R. 30/04/1990 n. 40.

#### Art. 2 - Elaborati di progetto del PI

1. Il progetto di PI è composto dai seguenti atti ed elaborati tecnici :
  - Tav.13.1.1: PI Intero Territorio Comunale (1:5000) (Elaborato N. 22)
  - Tav.13.1.2: PI Intero Territorio Comunale (1:5000) (Elaborato N. 23)
  - Tav.13.3.1: PI Zona Brugine (1:2000) (Elaborato N. 26)
  - Tav.13.3.2: PI Zona Campagnola (1:2000) (Elaborato N. 27)
  - Tav.13.3.3: PI Zona Artigianale (1:2000) (Elaborato N. 28)
  - Tav.13.4: PI Zone Agricole-Sottozona "E4" (1:2000) (Elaborato N. 29)
  - Tav.13.5.1: PI Valenza Paesaggistica Nell'intero Territorio Comunale (1:5000)(Elaborato N. 30)
  - Tav. 13.5.2: PI Valenza Paesaggistica Nell'intero Territorio Comunale (1:5000)(Elaborato N. 31)
  - Norme Tecniche Operative (Elaborato N. 32)
  - Schede analitiche e progettuali Relative agli Insediamenti Produttivi Ricadenti in zona impropria (Elaborato N. 33)
  - Schede Analitiche E Progettuali Relative Agli Oggetti Di Cui All'art. 10 Della L.R. 24/85 (Elaborato N. 34)
  - Regolamento Edilizio (Elaborato N. 35)
  - Schema di Convenzione per gli Ampliamenti degli Insediamenti Produttivi in Zona Impropria (Elaborato N. 36)
  - Schede analitiche relative alle attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) in zona impropria di cui all'art.9 ed ai punti 1, 4 et 5 dell'art.30 della L.R. 61/85. (Elaborato N. 37)
  - TAV. 15.1. Schedatura edifici con grado di protezione. Brugine Centro – scala 1:1.000 (Elaborato N. 38)
  - TAV. 15.2 Schedatura edifici con grado di protezione Campagnola Centro– scala 1:1.000 (Elaborato N. 39)
  - Prontuario delle componenti architettoniche per i centri storici (Elaborato N. 40)
  - Repertorio edifici con grado codificato (Elaborato N. 41)
  -



### Art. 3 - Zone territoriali omogenee (Z.T.O.)

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del piano regolatore generale, è suddiviso in:
  - *zone "A" (centro storico)*, cioè parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi;
  - *zone "B"*, parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A";
  - *zone "C"*, parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate;
  - *zone "D"*, parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali e commerciali;
  - *zone "E"*, parti destinate a zone agricole;
  - *zone a standard*, parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali della L.R. 27/06/1985 n. 61.
2. Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a denominatore minore.
3. L'applicazione dell' i.t. esclude quella di i.f.
4. Nelle aree di espansione gli spazi per servizi primari devono essere soddisfatti all'interno delle aree stesse come individuato dal PI
5. Però, qualora tali quantità ivi individuate siano:
  - a) inferiori a quanto stabilito per le aree per urbanizzazione primaria, con lo strumento attuativo sono da recuperare le parti mancanti, almeno fino al soddisfacimento dei minimi disposti dalla legge;
  - b) superiori, la parte di area eccedente al primario può essere impiegata per urbanizzazione secondaria in armonia con i disposti legislativi in materia.
6. Nelle "Zone A, B, C e per servizi - F" nei centri di Brugine e Campagnola, individuati nelle Tavole 15.1 e Tavole 15.2 in scala 1:1.000, sono stati individuati i limiti di massimo inviluppo relativi agli edifici schedati al fine di localizzare la volumetria da realizzare assegnata nell'Allegato III – Repertorio edifici con grado d'intervento codificato. È ammessa la trasformazione in credito edilizio con atto notarile registrato e trascritto della volumetria assegnata.



## Art. 4 - Zone residenziali

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.
2. Sono ammessi:
  - negozi o botteghe;
  - studi professionali o commerciali;
  - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
  - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici fino ad un massimo di 250 mq.;
  - autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo;
  - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - banche;
  - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
3. Sono esclusi dalle zone residenziali:
  - industrie;
  - ospedali;
  - macelli;
  - stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
  - tutte quelle attività che a giudizio del sindaco, sentita la commissione edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
4. In conformità ai disposti di cui all'art.29 della L.R. 61/1985, sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.
5. In sede di rilascio della concessione edilizia, per ogni fabbricato o complesso di fabbricati con qualsiasi destinazione d'uso, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggio di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc. in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati; è obbligatorio un posto coperto per unità abitativa compatibilmente con lo stato dei luoghi. Diversamente dovrà essere monetizzata l'area a parcheggio corrispondente.
6. Inoltre, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, e direzionali nella misura di mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a dette attività per le zone di completamento; e mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie nelle zone di espansione; tali parcheggi possono essere recintati ma devono comunque garantire un adeguato accesso ai veicoli e devono essere realizzati in modo da ridurre allo stretto indispensabile gli spazi di manovra.
7. Per le attività produttive ammesse dovranno essere previste superfici a parcheggio pari al 10% della superficie fondiaria del lotto.
8. In tutte le zone di cui al precedente art. 3, per gli interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, fatte comunque salve le norme di salvaguardia, è consentito:
  - a) La sovrapposizione di edifici siti a distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla normativa delle singole zone, mantenendo la nuova costruzione a distanza non inferiore a quella dell'edificio esistente, previo consenso da parte del confinante, che dovrà sottoscrivere per accettazione i grafici di progetto.



- b) Ai proprietari confinanti di determinare con atto pubblico, registrato e trascritto, una linea diversa dal confine di proprietà, dalla quale entrambi si impegnano a mantenere le rispettive costruzioni alle distanze prescritte dalle norme relative alle singole zone.
9. Distacco tra i fabbricati è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo.
10. Salvo quanto di volta in volta prescritto in ordine a casi specifici, gli interventi sugli edifici esistenti non classificati puntualmente e, le nuove edificazioni, devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-ambientale, in particolare per quanto riguarda volumi e sagoma dell'edificio, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali.
11. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- il manto di copertura sarà in coppi o tegole;
  - le murature saranno intonacate e dipinte nei colori tradizionali;
12. Nella sistemazione delle aree esterne e pertinenziali dovranno essere usati modelli, materiali e tecniche tradizionali per marciapiedi e percorsi in genere;
- le aree rimanenti andranno sistemate ad orto o giardino piantumando essenze tipiche della flora locale; manufatti e arredi da giardino fissi dovranno essere preferibilmente in legno o pietra;
  - le recinzioni dovranno essere preferibilmente di tipo tradizionale realizzate in mattoni pieni faccia a vista o in ringhiera metallica, anche su zoccolo in muratura o calcestruzzo con rasatura di intonaco, di disegno semplice e lineare.
13. Sono sempre ammesse, comunque, recinzioni in siepe, legno o rete metallica e calcestruzzo.



Art. 5 - Distanze delle costruzioni dal confine stradale

1. Fatto salvo quanto disposto all'art. 30 in ordine alle fasce di rispetto fuori dai centri abitati di cui all'art. 29, le distanze dal confine stradale da rispettare nell'ambito delle zone territoriali omogenee di seguito elencate sono evidenziate nel seguente prospetto in conformità alle disposizioni degli artt. 26 e 28 del d.p.r. 16/12/92 n. 495, come modificato dal d.p.r. 26/04/93 n. 147, e del d.p.r. 16/09/96 n° 610.

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ distanza minima dal confine stradale all'interno dei centri abitati di cui all'art.29.</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A	30
	D	20
	E	(2)
	F	(2)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ distanza minima dal confine stradale al di fuori dei centri abitati di cui all'art.29, ma all'interno delle Z.T.O. previste dal PI dove è previsto l'intervento edilizio diretto o nell'ambito di strumenti attuativi vigenti.</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A	30
	B	20
	C	10
	E	(2)
F	(2)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ distanza minima dal confine stradale al di fuori dei centri abitati di cui all'art.29, ma all'interno della Z.T.O. previste dal PI dove l'intervento edilizio diretto è subordinato a strumento attuativo.</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A	60
	B	40
	C	30
	E	(2)
F	(2)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ distanza minima delle recinzioni dalle strade all'interno dei centri abitati di cui all'art.29.</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A	3
	D	2
	E	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ distanza minima delle recinzioni dalle strade al di fuori dei centri abitati di cui all'art.29.</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A-B	5
	C	3
	E	-
	F	-

(1) Classificazioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285.

“A” = Autostrade

“E” = Urbane di quartiere

“B” = Extraurbane principali

“F” = Locali

“C” = Extraurbane secondarie

“F” = Vicinali

“D” = Urbane di scorrimento

(2) Secondo le indicazioni dello strumento attuativo, nel caso di intervento edilizio indiretto.

- Secondo le distanze preesistenti alla ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, nel caso di intervento edilizio diretto e fatte salve diverse prescrizione per casi particolari del sindaco sentita la C.E.C.

- ml. 5 nel caso di nuova costruzione con intervento edilizio diretto e fatte salve diverse prescrizioni per casi particolari da parte del sindaco sentita la C.E.C.



## Art. 6 - Zona "A" centro storico

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, in conformità al D.M. 02.04.1968 n. 1444 e che ricadono all'interno del limite del Centro Storico secondo L.R. 80/80. Rivestono inoltre la valenza di degrado di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978 n. 457.
2. Tipi di intervento previsti: secondo quanto indicato da ciascun grado di protezione assegnato ai singoli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto TAV. 15.1 e TAV. 15.2 di cui al precedente art. 1. All'interno della zona A, fatto salvo quanto previsto dall'Allegato III - Repertorio edifici con grado codificato ed ai limiti di massimo inviluppo, non è prevista nuova edificazione.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, dovranno comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:
  - Muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori tenui.
  - Manti di copertura: le sporgenze delle falde dovranno uniformarsi alle dimensioni ed ai tipi propri delle tipologie tradizionali presenti e dovranno essere in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.; Non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze; sono consentiti invece lucernari ed abbaini con dimensioni max di 0,80 x 1,00.
  - Dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici citati al punto precedente. Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini.
  - Serramenti e infissi esterni: dovranno essere preferibilmente in legno. Le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri). Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno; eventuali basculanti di autorimesse potranno essere realizzati in ferro purché esternamente rivestiti in legno.
  - Opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente.
  - Comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
4. Tutti gli interventi sugli edifici, compresi all'interno delle zone A, devono inoltre rispettare le regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili contenute nell'allegato II alle N.T.O. (Prontuario delle componenti architettoniche per i Centri Storici). Per progetti o interventi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica sono ammesse soluzioni formali diverse previo parere conforme della Commissione Edilizia per il Paesaggio (C.E.P.).
5. Qualunque intervento di trasformazione edilizia dovrà in ogni caso prevedere l'eliminazione, senza ricostruzione, delle superfetazioni non organicamente integrate all'edificio oggetto dell'intervento. Si intendono incluse in detta categoria costruzioni anche legittime e/o di tipo precario quali box, baracche, legnaie ecc.



6. Eventuali edifici o parte degli stessi e/o strutture anche di tipo precario (box, baracche, legnaie ecc.) legittimi esistenti non individuati dal grado di protezione secondo gli elaborati grafici di progetto TAV. 15.1 e TAV. 15.2 di cui al precedente art. 1, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 3 e 5 in tema di superfetazioni, assumono il grado di protezione dell'edificio principale ad esso pertinente.
7. E' consentita, nell'ambito della villa "Roberti", l'esercizio di attività di tipo commerciale ed espositivo, che non comportino la necessità di apporre modificazioni alle strutture.
8. In queste zone si applica il disposto di cui all'art. 3 comma 6.

<b>ZONA "A"</b>		
<b>CENTRO STORICO</b>		
▪ densità edilizia territoriale della zona	mc./mq.	
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc/mq.	
▪ rapporto di copertura massimo	mc./mq.	
▪ numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo Allegato III alle NTO
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo Allegato III alle NTO
▪ distanza minima dai confini	ml.	Secondo limiti di massimo inviluppo individuati negli elaborati Tav. 15.1 e Tav. 15.2.
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Secondo limiti di massimo inviluppo individuati negli elaborati Tav. 15.1 e Tav. 15.2.
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Secondo limiti di massimo inviluppo individuati negli elaborati Tav. 15.1 e Tav. 15.2.
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini		
▪ idem a passaggi pavimentati		
▪ cavedi		sì
▪ cortili chiusi		sì



**Art. 7 - Zone "B" residenziali di completamento edilizio**

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro storico.
2. E' consentito l'intervento edilizio diretto.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.
4. Sono sempre ammessi locali cantinati interrati o seminterrati.
5. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
6. Valgono le prescrizioni sulle modalità costruttive e sul decoro degli spazi esterni di cui all'art. 4 .
7. In queste zone si applica il disposto di cui all'art. 3 comma 6.

<b>ZONA "B"</b> <b>RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1.5
▪ superficie minima del lotto	mq.	===
▪ rapporto di copertura massima	mq./mq	40 %
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00 (1)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq	===

(1) salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.



## Art. 8 - Zone C1-1" - "C1-2" - "C1-3 – C1-4 “consolidato” residenziali di completamento edilizio

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del centro storico, ove il limite della superficie coperta è superiore al 7,5% e la densità edilizia territoriale è superiore a mc. 0.50/mq.
2. Le due sottozone sono caratterizzate da indice fondiario diverso, ma è comunque consentito l'intervento edilizio diretto, salva diversa indicazione stabilita dalla tavola di progetto 13.1.1-13.1.2 .
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.
4. Sono sempre ammessi locali scantinati interrati o seminterrati.
5. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
6. Valgono le prescrizioni sulle modalità costruttive e sul decoro degli spazi esterni di cui all'art. 4 .
7. Nelle zone “C1-1/27” e “C1-1/13”, l'edificazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che saranno indicate in un “piano guida” definito dall'Amministrazione Comunale.
8. Nella Zona “C.1/26” e nella Zona “C1.1/5” gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni plani volumetriche delle rispettive schede “Scheda C1.1/26” e ”Scheda C1.1/5” allegate alle NTO.
- 8 bis. Per le Zone “C1.1/2” e “C1.4/28” si applicano le prescrizioni normative in materia di compatibilità idraulica:
  - a) Le aree a essere dotate di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGVR 2948 del 06.10/2009, che in merito precisa “le misure compensative andranno di norma individuate in volumi d'invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata”.
  - b) Gli interventi di progetto devono ridurre al minimo indispensabile le superfici scoperte impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovrà inoltre valutare attentamente ogni realizzazione di vani interrati, garantendo comunque la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento.
  - c) Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque del terreno.
9. Nelle zone C1-4 “consolidato” sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
  - b) Sono ammessi altresì, interventi di nuova costruzione esclusivamente all'interno dei lotti a volumetria predefinita di cui all'allegato repertorio, come individuati negli elaborati grafici in scala 1:2000 e secondo la disciplina di cui alla successiva tabella.
10. In queste zone si applica il disposto di cui all'art. 3 comma 6.



<b>ZONA " C1-1 "</b> <b>RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1.00 (1)
▪ superficie minima del lotto	mq.	===
▪ rapporto di copertura massima	mq./mq	40 %
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano scantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00 (2)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq	===

- (1) l'indice di edificabilità fondiario per la zona "C1-1/25" (ex P.D.L. "Ferrara") è di mc.1.357/mq.
- (2) salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile



<b>ZONE "C1-2"</b> <b>RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1.5
▪ superficie minima del lotti	mq.	===
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, intererrato o seminterrato e su pilotis	n°	3
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	10.00
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00 (1)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===

(1) salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.



<b>ZONE "C1-3"</b> <b>RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1.00 (1)
▪ superficie minima del lotti	mq.	===
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00 (2)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===

- (1) l'indice di edificabilità fondiario per la zona "C1-3/27" (ex P.D.L. "Raggio di Sole") è di mc. 1.457/mq.
- (2) salva la facoltà di costruzione in aderenza al preesistente in armonia con le norme del Codice Civile.



<b>ZONE "C1-4 "CONSOLIDATO" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	0
▪ superficie minima del lotti	mq.	===
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano scantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00 (2)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===



## Art. 9 - Zone "C2-1" - "C2-2" - "C2-3" residenziali di espansione inedificate

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.
2. Nella zona "C2-1" e "C2-3" l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, ed alla stipula della convenzione.
3. Nella zona "C2-2" l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato.
4. Nella zona "C2-2/5" l'edificazione è subordinata alla riduzione del vincolo cimiteriale esistente, con decreto del sindaco, secondo la normativa vigente in materia, nonché alla preventiva approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o di un Piano Particolareggiato.
5. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
6. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio pre-esistente in modo tale che l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
7. Le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del PI
8. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/1985 e successive modifiche.
9. Le previsioni infrastrutturali e di standard previste nelle tav. 13.3.1-13.3.2-13.3.3 del PI debbono intendersi in linea di massima vincolative, sono tuttavia ammesse trasposizioni o modifiche che non alterino la configurazione complessiva prevista per la zona e rispettino le quantità di servizi originariamente previsti.
10. E' ammessa la realizzazione di locali cantinati, seminterrati o interrati; le aree a servizi previste non potranno essere ridotte, ma eventualmente incrementate se la quantità non soddisfa i minimi di legge per le aree primarie.
11. In sede comunale di approvazione dello strumento attuativo ai sensi della L.R. 47/1993, dovranno essere garantite norme di attuazione di dettaglio che favoriscano l'omogeneità delle soluzioni edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche dei tetti, l'orientamento e la massa dei volumi, l'uso dei materiali e la realizzazione di recinzioni ed opere di urbanizzazione.
12. Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico con specificazione delle essenze arboree ed arbustive da porre a dimora.
13. In eccedenza agli standard primari e/o secondari previsti per legge, dovranno essere previsti idonei spazi da destinare ad attrezzature per il gioco secondo le modalità previste al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 61/1985. Per la zona "C2.3/1" (ex zona "C2.3/18") vengono riconfermati i parametri e la cubatura complessiva di mc.8.490, come già approvata con D.G.R. n°3552 del 23/6/1989, la quale prevede altresì la costruzione di un edificio in linea con porticato sul fronte della piazza e che dovrà tenere conto dei percorsi pedonali di collegamento con villa "Roberti".
14. Per effetto del maggior carico urbanistico che verrà a determinarsi è posta a carico del soggetto attuatore della zona residenziale di espansione C2.2/3, la realizzazione integrale della rotatoria, in quanto pur essendo parzialmente esterna all'ambito di intervento ne risulta direttamente funzionale.



15. Nella redazione dello strumento urbanistico è prescritto l'obbligo di dotare la zona d'intervento di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie resa impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGRV 2948 del 06.10.2009, che in merito precisa "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata". Inoltre, tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.
16. Nella zona C2.1/4 l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, e alla stipula della convenzione, in conformità alle carature urbanistiche prescritte nella seguente scheda:

		mq/abitante	
- Superficie Territoriale	mq	15.022	
- Superficie Fondiaria	mq	11.900	
- Superficie a Verde Pubblico	mq	664	8,30
- Superficie a Parcheggi	mq	320	4,00
- Volume localizzato direttamente dal PI	mc	1.200	
- Volume localizzato relativo al credito edilizio	mc	3.600	
- Credito edilizio totale	mc	7.200	
- Volume massimo totale	mc	12.000	
- Abitanti teorici massimi (150 mc/abitante)			80
- Destinazioni d'uso: residenza, attività compatibili con la residenza.			

In sede di PUA l'organizzazione generale dell'ambito di trasformazione urbanistica potrà essere localmente rivista, nel rispetto dei parametri minimi previsti dalla L.R. 11/2004. Relativamente al rapporto massimo di copertura, al numero massimo di piani, all'altezza massima, alla distanza dai confini e dai fabbricati si applica la disciplina delle zone C2.1».



<b>ZONE " C2-1 "</b> <b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
▪ densità edilizia territoriale della zona	mc./mq.	1,00
▪ indice di edificabilità fondiaria	mq.	quello risultante dallo strumento attuativo
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40 %
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, intererrato o seminterrato e su pilotis	n°	3
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	10.00
▪ distanza minima dai confini	ml.	5
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	h/2 con minimo di ml. 10
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===



<b>ZONE " C2-2"</b> <b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>		
▪ densità edilizia territoriale	mc./mq.	1.00
▪ superficie minima del lotto	mq.	secondo Piano Particolareggiato o PEEP
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	secondo Piano Particolareggiato o PEEP
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	secondo Piano Particolareggiato o PEEP
▪ distanza minima dal confine	ml.	5
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	h/2 con minimo di ml. 10
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	===
▪ destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===



<b>ZONE “C2-3/1” E “C2-3/2”                      ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>			
		“C2-3/1”	C2-3/2
▪ densità edilizia territoriale	mc./mq.	secondo piano attuativo	1.00
▪ superficie minima del lotto	mq.	secondo piano attuativo	====
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	secondo piano attuativo	40%
▪ n° massimo dei piani abitabili escluso piano cantinato, interrato o seminterrato e su pilotis	n°	2	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	8.50	8.50
▪ distanza minima dal confine	ml.	5.00	5.00
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00	10.00
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====	====
▪ destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	====	====
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	====	====



## Art. 10 - Zone "D1-1" industriali, artigianali ed a magazzini

1. Si tratta di zone urbanizzate e totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi realizzati anche a seguito di strumenti attuativi convenzionati.
2. Sono consentiti gli interventi edilizi diretti per l'insediamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di industrie, depositi, magazzini ed attività artigianali. Sono ammesse altresì le strutture ricettive alberghiere nonché attività di terziario diffuso (pubblici esercizi, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, sedi di associazioni ad esclusione degli edifici di culto, attrezzature per lo spettacolo).
3. Il rilascio di ogni singola concessione edilizia è subordinato prioritariamente alla realizzazione - con cessione o vincolo di superficie di area privata - degli standard previsti dal PI entro l'area di proprietà della ditta richiedente; è comunque fatta salva la scomputabilità a conguaglio con gli oneri di urbanizzazione previsti per legge. Nel caso di localizzazione di strutture ricettive alberghiere ed attività di terziario diffuso gli interventi devono rispettare la dotazione di aree a servizi pubblici definite dal PATI nella misura di mq 15 ogni 100 mc relativamente alle strutture ricettive alberghiere e mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento relativamente al terziario diffuso. Le aree a servizi pubblici esistenti originariamente correlate alle zone D1 mediante PUA concorrono, in quota parte alle superfici fondiari esistenti, alla definizione delle aree computabili ai fini della verifica della dotazione delle quantità minime previste dal PATI. La localizzazione di superfici destinate alle strutture ricettive alberghiere ed alle attività di terziario diffuso che richiedano un dotazione aggiuntiva di aree a servizi pubblici sarà subordinata alla loro realizzazione all'interno del lotto di pertinenza.
4. Nel caso la ditta non abbia la disponibilità di aree a servizi entro la proprietà, e qualora non sia disponibile ad acquisirle là dove previste dal PI, è consentita la monetizzazione secondo i parametri di legge, previa richiesta all'amministrazione comunale, la quale si pronuncerà nei tempi di legge, sia in merito all'alternativa che in merito alla valutazione economica della monetizzazione.
5. Sono inoltre ammesse costruzioni da destinarsi ad alloggio del proprietario, dirigente o custode, sino ad un volume massimo di 500 metri cubi per lotto
6. La realizzazione di tali manufatti dovrà presentare carattere di omogeneità con la struttura produttiva cui costituisca supporto.
7. L'ingresso alle costruzioni dovrà essere arretrato dalla strada di almeno ml. 5.00 e, con l'invito raccordato a 60 gradi rispetto all'asse stradale.
8. Rientrando l'intero territorio comunale nel bacino sversante della Laguna di Venezia, è comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.
9. È ammessa la costruzione anche a confine di reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere di copertura di autoveicoli e ciclomotori che non concorrono alla formazione della superficie coperta. Tali strutture dovranno essere aperte su tutti i lati, nel limite del 50% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza, oltre saranno interamente computate.



<b>ZONA " D1-1 "</b> <b>INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ED A MAGAZZINI DI COMPLETAMENTO</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	====
▪ superficie minima del lotto	mq.	====
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50 % superficie fondiaria
▪ numero massimo dei piani per le abitazioni	n°	2
▪ numero massimo dei piani per gli insediamenti produttivi	n°	====
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ secondo le esigenze produttive con un massimo di ml. 10, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici</li> <li>▪ ml. 7.50 per le abitazioni</li> </ul>
▪ distanza minima dai confini	ml.	5.00
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00 quando sporgono oltre ml.1.50
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo		5%
▪ parcheggi esclusi spazi di manovra		5%
▪ cavedi		ammessi
▪ cortili chiusi		ammessi



## Art. 11 - Zone "D1-2" e "D1-3" industriali, artigianali ed a magazzini di espansione

1. Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, magazzini, attività artigianali, officine e autorimesse, nonché quelle strutture di interesse collettivo e/o amministrativo a servizio della zona. Sono ammesse altresì le strutture ricettive alberghiere nonché attività di terziario diffuso (pubblici esercizi, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, sedi di associazioni ad esclusione degli edifici di culto, attrezzature per lo spettacolo).
2. Nella zona "D1-2" l'edificazione è subordinata alla preventiva attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato.
3. Nella zone "D1-3" l'edificazione è subordinata alla preventiva attuazione di un piano per gli insediamenti produttivi, ad eccezione della zona "D1-3/1" per la quale è in fase di attuazione un Piano Particolareggiato. Nel caso di localizzazione di strutture ricettive alberghiere ed attività di terziario diffuso gli interventi devono rispettare la dotazione di aree a servizi pubblici definite dal PATI nella misura di mq 15 ogni 100 mc relativamente alle strutture ricettive alberghiere e mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento relativamente al terziario diffuso. Le aree a servizi pubblici esistenti originariamente correlate alle zone D1 mediante PUA concorrono, in quota parte alle superfici fondiarie esistenti, alla definizione delle aree computabili ai fini della verifica della dotazione delle quantità minime previste dal PATI. La localizzazione di superfici destinate alle strutture ricettive alberghiere ed alle attività di terziario diffuso che richiedano un dotazione aggiuntiva di aree a servizi pubblici sarà subordinata alla loro realizzazione all'interno del lotto di pertinenza. Nel caso la ditta non abbia la disponibilità di aree a servizi entro la proprietà, e qualora non sia disponibile ad acquisirle là dove previste dal PI, è consentita la monetizzazione secondo i parametri di legge, previa richiesta all'amministrazione comunale, la quale si pronuncerà nei tempi di legge, sia in merito all'alternativa che in merito alla valutazione economica della monetizzazione.
4. E' fatta però condizione che vengano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di mc. 500 per lotto.
6. L'intervento di tali zone è subordinato all'esecuzione di un piano attuativo.
7. La viabilità di previsione e gli standard indicati nelle tavole di progetto n° 13.3.1-13.3.2-13.3.3 hanno valore esclusivamente indicativo e possono subire modifiche in sede di predisposizione dello strumento attuativo, nel rispetto delle quantità minime previste.
8. L'ingresso alle costruzioni dovrà essere arretrato dalla strada di almeno ml. 5.00 e, con l'invito raccordato a 60 gradi rispetto all'asse stradale.
9. Rientrando l'intero territorio comunale nel bacino sversante della Laguna di Venezia, è comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.
10. È ammessa la costruzione anche a confine di reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere di copertura di autoveicoli e ciclomotori che non concorrono alla formazione della superficie coperta. Tali strutture dovranno essere aperte su tutti i lati, nel limite del 50% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza, oltre saranno interamente computate.



11. La ZTO D1.2/1 è suddivisa in due distinti comparti, di cui per il Comparto in via Leonardo da Vinci gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni plani volumetriche della “scheda C1.2/1” allegata alle NTO.

<b>ZONE " D1-2 "</b> <b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ED A MAGAZZINI DI ESPANSIONE</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	====
▪ superficie minima del lotto	mq.	====
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50 % superficie territoriale al netto delle aree a standard
▪ numero massimo dei piani per le abitazioni	n°	2
▪ numero massimo dei piani per gli insediamenti produttivi	n°	====
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	▪ secondo le esigenze produttive con un massimo di ml. 10, salvo esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici ▪ ml. 7.50 per le abitazioni
▪ distanza minima dai confini	ml.	5.00
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10.00 (o in aderenza)
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	10%
▪ parcheggio	mq./mq.	10%
▪ cavedi		====
▪ cortili chiusi		====



<b>ZONE " D1-3 "</b> <b>INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ED A MAGAZZINI DI ESPANSIONE</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	====
▪ superficie minima del lotto	mq.	====
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi con un massimo del 60%
▪ numero massimo dei piani per le abitazioni	n°	2
▪ numero massimo dei piani per le attività produttive	n°	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	▪ secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi ▪ ml. 7.50 per le abitazioni
▪ distanza minima dai confini	ml.	5
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ cavedi		secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi
▪ cortili chiusi		secondo Piano per gli Insedimenti Produttivi



## Art. 12 - Zone "D2" commerciali di completamento

1. Sono zone in cui sono ammessi nuovi complessi commerciali e direzionali quali: centri commerciali, singoli negozi, uffici e servizi connessi a tali attività, nonché le strutture di interesse collettivo e/o amministrativo a servizio della zona.
2. (comma soppresso)
3. Le aree a standard, da reperire all'interno dello strumento attuativo dovranno rispettare le quantità minime previste dall'art. 25 punto 2 lettera a) della L.R. 61/1985.
4. E' fatta però condizione che vengano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
5. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di mc. 500 per unità produttiva e per lotto.
6. L'ingresso alle costruzioni dovrà essere arretrato dalla strada di almeno ml. 5 e, con l'invito raccordato a 60 gradi rispetto all'asse stradale.
7. Rientrando l'intero territorio comunale nel bacino sversante della Laguna di Venezia, è comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.
8. E' ammessa la possibilità di destinare ad attività artigianali il 50% della superficie coperta del piano terra dell'edificio.
9. È ammessa la costruzione anche a confine di reti permeabili antigraffio sostenute da strutture leggere di copertura di autoveicoli e ciclomotori che non concorrono alla formazione della superficie coperta. Tali strutture dovranno essere aperte su tutti i lati, nel limite del 50% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza, oltre saranno interamente computate.
10. Per la Zona D2.1 si applicano le seguenti prescrizioni normative in materia di compatibilità idraulica:
  - a. Le aree a essere dotate di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGVR 2948 del 06.10/2009, che in merito precisa "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi d'invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata".
  - b. Gli interventi di progetto devono ridurre al minimo indispensabile le superfici scoperte impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovrà inoltre valutare attentamente ogni realizzazione di vani interrati, garantendo comunque la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento.
  - c. Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque del terreno.



<b>ZONE "D2"</b> <b>COMMERCIALI DI ESPANSIONE</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	====
▪ superficie a standard	mq./mq.	100% della sup. lorda di pavimento (art.25 punto 2 lettera a l.r. 61/85) di cui almeno il 50% a parcheggio (1)
▪ superficie minima del lotto	mq.	====
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40% della sup. territoriale
▪ sup. minima coperta per attività commerciali o di magazzinaggio	mq.	200 (anche in più piani)
▪ numero massimo di piani	n°	====
▪ altezza massima di fabbricati	ml.	8.00
▪ distanza minima dai confini	ml.	altezza media dei fabbricati con un minimo di ml.5
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10 (o in aderenza)
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====
▪ destinazione delle superfici a parcheggio privato	mq./mc.	10 % volume edificio residenziale
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	====
▪ cavedi		ammessi
▪ cortili chiusi		ammessi

(1) il Sindaco, sentita la C.E.C. e per particolari attività direzionali e commerciali da insediare, potrà chiedere una maggiore superficie da destinare a parcheggio fino al 150% delle superfici lorde di pavimento.



### Art. 13 - Norma transitoria per le aree residenziali di completamento

1. In tutte le aree residenziali di completamento, qualora sia saturato il rapporto superficie/volume, è ammesso per una sola volta ed entro 5 anni dall'approvazione regionale del PI l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di mc. 100, finalizzato ad adeguamenti igienico sanitari, razionalizzazione degli alloggi esistenti, costruzione di locali per impianti tecnologici, costruzione di spazi coperti per parcheggio.
2. Tali ampliamenti devono rispettare le distanze di ml. 5 dai confini, ml. 10 dai fabbricati anche se fronteggianti nel lato opposto la strada, fatto salvo l'allineamento con l'esistente dal confine stradale, che non potrà sopravanzare verso di questo rispetto all'edificio esistente, o di ml. 5 dal confine stradale negli altri casi.
3. L'ampliamento potrà comunque essere realizzato anche a distanza minore di ml. 5 dal confine stradale purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10 dai fabbricati fronteggianti nel lato opposto la strada.

### Art. 14 - Insediamenti produttivi in zona impropria

1. Si tratta di aree caratterizzate, in conformità ai disposti della L.R. n° 11/1987, della presenza di manufatti destinati ad attività produttive, commerciali e direzionali esistenti e comunque non ricadenti entro le zone di tutela indicate dal n° 1 al n° 8 del 4° comma dell'art. 27 della L.R. 61/1985.
2. Gli interventi di ampliamento della superficie lorda di pavimento, come indicato dalle schede analitiche di ogni attività, sono ammessi per una sola volta dall'entrata in vigore della presente variante al P.R.G e comunque entro il limite massimo fissato nella scheda analitica, approvata con la variante alla L.R. 11/1985.
3. In sede di rilascio della concessione edilizia dovranno essere individuati e vincolati gli standard di cui all'art. 25 punto 1 lett.b) e punto 2 lett.b) della L.R. 61/1985.
4. Gli insediamenti e le attività individuati nelle schede devono risultare compresenti dalla data del **01.10.83**.
5. Gli ampliamenti ammessi sono individuati nelle schede che costituiscono allegati alle presenti Norme Tecniche Operative.
6. Vanno rispettate le distanze dalle strade di cui all'art. 5 delle presenti norme.
7. E' inoltre ammessa l'edificazione a confine, anche non in aderenza ad un edificio esistente, previo atto di asservimento registrato da parte del confinante.
8. Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere e registrare l'atto d'obbligo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché degli altri impegni connessi con l'ampliamento, la ristrutturazione delle attività e miglioramenti delle condizioni fisiche ed ambientali.
9. Gli ampliamenti dovranno tendere ad una ricomposizione generale del manufatto produttivo.



10. Le aree scoperte dovranno essere armonicamente integrate con l'ambiente in cui ricadono e a tale scopo, assieme al progetto edilizio, dovrà essere prodotta, all'esame della C.E.C., una dettagliata planimetria delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200.
11. La superficie delle attività produttive secondarie, di cui al presente articolo, e il loro possibile ampliamento estendono il vincolo sull'intera area di proprietà a discapito della possibile edificazione concessa dalla L.R. 24/1985 per gli annessi rustici, fatte salve eventuali norme più restrittive.
12. Rientrando l'intero territorio comunale nel bacino sversante della Laguna di Venezia, è comunque vietato l'ampliamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo e dei servizi per le quali non sia esplicitamente previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica o idoneo trattamento da farsi a carico della ditta richiedente.
13. Nel caso la superficie completa complessiva interessata dall'intervento superi i 1000 mq di superficie coperta si rende obbligatorio uno specifico studio di compatibilità idraulica approvato dal competente consorzio di Bonifica.
14. L'inizio dei lavori relativo alle schede n. 3 e n. 10, sarà subordinato dal Parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative nel rispetto della normativa vigente in materia D.G.R. n. 2948 del 06.10.2009. In particolare è prescritto l'obbligo di dotare l'ambito di pertinenza dell'attività di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie resa impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGRV 1841 del 19.06.2007, che in merito precisa "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata". Inoltre, tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.



<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	==
▪ superficie minima del lotto	mq.	===
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	incremento del 90% massimo sull'esistente; e comunque con un rapporto di copertura massimo del 60 % della superficie del lotto
▪ numero massimo dei piani	n°	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	10 (fatte salve esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici)
▪ distanza minima dai confini	ml.	3
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10 ( o in aderenza)
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	====	====
▪ destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq./mq.	===
▪ idem a passaggi pavimentati	mq./mq.	===
▪ cavedi		ammessi
▪ cortili chiusi		ammessi



Art. 14 bis - Attività produttive (industriali, artigianali e commerciali), confermate e codificate in zona impropria di cui all'art.9 ed ai punti 1 – 4 et 5 dell'art.30 della L.R.. 61/1985

1. Il presente articolo fissa le norme per gli interventi all'interno delle aree individuate con apposita grafia negli elaborati cartografici di PRG. In particolare si tratta di aree in cui vi è la presenza di attività produttive -industriali, artigianali e commerciali- confermate e codificate con schede normative contenute nell'allegato "Tav. 37" al PRG.
2. Le schede normative contenenti la disciplina particolareggiata degli interventi da attuare, dettano prescrizioni e indicazioni per gli ampliamenti e la sistemazione degli spazi scoperti. Sono elementi prescrittivi: i dati tecnici, la perimetrazione dell'area e la descrizione di progetto (tipo di intervento, parametri dimensionali, destinazioni d'uso, parcheggi, sistemazione dell'area scoperta). Sono elementi indicativi i suggerimenti planivolumetrici e la localizzazione delle aree per servizi (verde e parcheggi).
3. All'interno delle aree codificate, sono da ritenersi sempre ammissibili, gli interventi previsti dalle schede normative.
4. L'ampliamento non può superare il 100% della Superficie Utile (S.U.) produttiva esistente legittima (da accertare e verificare in sede di presentazione dell'istanza di concessione) purché l'indice di copertura complessivo (esistente più ampliamento) non superi il 40% della superficie di zona individuata nelle schede, tale ampliamento non potrà comunque superare la superficie lorda di mq.500.
5. L'ampliamento deve essere eseguito in aderenza al fabbricato esistente e potrà avvenire anche su più piani, ferma restando l'altezza massima consentita dal successivo comma 10;
6. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento devono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e formali delle specifiche zone territoriali omogenee di PRG e sono subordinati al riassetto urbanistico ed edilizio dell'area con ricomposizione volumetrica e formale dei fabbricati esistenti (rimozione delle superfetazioni e dei corpi di fabbrica precari e/o aggiuntivi).
7. Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento possono essere assentiti solamente su presentazione di un progetto unitario che preveda il definitivo assetto di tutta l'area inclusa quella scoperta di pertinenza della proprietà.
8. La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti di Legge vigenti.
9. Il Responsabile del Procedimento, potrà imporre l'uso di particolari accorgimenti tecnici atti ad eliminare eventuali inconvenienti, in relazione alla produzione di rumori od odori molesti. In tal caso il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi consentiti dal presente articolo potrà essere rilasciato solo in presenza di apposita convenzione.
10. In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:
  - a) Altezza massima: nel rispetto dell'esistente, qualora l'intervento preveda il riassetto volumetrico è ammessa un'altezza massima di ml. 7,50, salvo eventuali maggiori altezze necessitanti per comprovate esigenze tecniche, legate ai cicli produttivi;
  - b) Distanze dai confini: non inferiori a ml.5 e/o a confine o in aderenza previo consenso del confinante (apposizione sui grafici di progetto della firma in originale, in segno di accettazione, dei proprietari dei lotti finitimi);
  - c) Distanze dalle strade: nel rispetto del D.M. 1444/68, minimo ml.10 di cui 5 destinati ove possibile a verde alberato;
  - d) Distanze tra corpi di fabbrica e/o fabbricati: non inferiore a ml.10 e/o in aderenza, in caso di edifici contrapposti con entrambi pareti cieche è ammessa la distanza minima di ml.5;



- e) Aree per servizi da destinare ad uso pubblico regolamentato: per le attività artigianali ed industriali, dovranno essere garantite le superfici a verde e a parcheggio nella misura minima del 15% della superficie dell'area di pertinenza di cui il 10% da destinare a parcheggio; nel caso di destinazione commerciale, la superficie da destinare a verde e a parcheggio non può essere inferiore 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento (incluso l'esistente), di cui 0,4 mq/mq da destinare a parcheggio. La pavimentazione delle superfici di sosta dei parcheggi ricavati nelle aree scoperte deve avvenire con soluzioni e tipologie tecniche atte a garantire una valida permeabilità agli agenti atmosferici.
- f) L'ingresso carraio dell'area di pertinenza dell'edificio: dovrà essere arretrato dal ciglio stradale per una distanza pari almeno a ml.7;
- g) Fanno eccezione alle norme sui distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali ed impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, alla sicurezza ed al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.
11. Il Responsabile del Procedimento può prendere in considerazione eventuali soluzioni progettuali riportanti particolari costruttivi diversi da quelli previsti purché debitamente giustificati.
12. Gli ampliamenti comportano il pagamento degli oneri totali determinati ai sensi della Legge Regionale 61/85, senza le riduzioni parametriche previste.
13. E' in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nello stesso immobile, purché strettamente connesse funzionalmente o societariamente.
14. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, è subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il concessionario si impegna a costituire sulle aree da destinare a servizi (verde e parcheggi) servitù permanente d'uso pubblico regolamentato.
15. Casi particolari:
- a) scheda n.11 "Trattoria alla Vecchia Rialto di Coccato Marino": si prevede un ampliamento di mq.30 per motivi igienico-sanitari (in deroga all'indice di copertura);
- b) scheda n.18 "Falasco Fernando": è concessa la possibilità (vedi scheda grafica) di cambio d'uso del capannone – ora ad uso agricolo – accostato all'attività attuale a condizione che, ricadendo quest'ultimo in zona di rispetto dagli elettrodotti di cui alla L.R. 27/93, la presenza di addetti all'attività non sia superiore alle quattro ore giornaliere per addetto.
- c) scheda n.21 "Ferrara Adolfo, Giordano, Paolo, Mauro": è concessa la possibilità di demolire la porzione con attività di bar-pizzeria-ristorante e traslare la superficie coperta in adiacenza alla facciata sud della discoteca; contestualmente, oltre alla realizzazione del parcheggio derivato dall'80% della superficie lorda di pavimento, deve essere realizzato il parcheggio privato ad uso pubblico di mq.4.693 già previsto dalla variante n.3 al PI
16. Nel caso la superficie completa complessiva interessata dall'intervento superi i 1000 mq di superficie coperta si rende obbligatorio uno specifico studio di compatibilità idraulica approvato dal competente consorzio di Bonifica.
17. L'inizio dei lavori relativo alle schede n. 7,13,22,23, sarà subordinato dal Parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative nel rispetto della normativa vigente in materia D.G.R. n. 2948 del 06.10.2009. In particolare è prescritto l'obbligo di dotare l'ambito di pertinenza dell'attività di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie resa impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGRV 1841 del 19.06.2007, che in merito precisa "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata". Inoltre, tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.



<b>AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI)</b>		
▪ indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	===
▪ superficie minima del lotto	mq.	===
▪ rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40% della superficie di zona, compreso l'esistente
▪ superficie massima di ampliamento	mq.	500
▪ Numero massimo dei piani	n°.	2
▪ altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (fatte salve esigenze produttive relativamente a particolari impianti tecnologici)
▪ distanza minima dalle strade	ml.	D.P.R. 16/12/1992 n°495 e successive modifiche ed integrazioni
▪ distanza minima dai confini	ml.	5 (*)
▪ distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Non inferiore a ml.10 e/o in aderenza, in caso di edifici contrapposti con entrambe pareti cieche è ammessa la distanza minima di ml.5
▪ distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	===	Non inferiore a ml.10 e/o in aderenza, in caso di edifici contrapposti con entrambe pareti cieche è ammessa la distanza minima di ml.5
▪ cavedi		ammessi
▪ cortili chiusi		ammessi
▪ superfici a servizi		Per attività artigianali e industriali il 15% della superficie di pertinenza, di cui il 10% da destinare a parcheggio per destinazioni commerciali, la superficie a servizi dovrà essere pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui 0,4 mq/mq da destinare a parcheggio (**)

(\*) E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza previo consenso del confinante (apposizione sui grafici di progetto della firma in originale, in segno di accettazione, dei proprietari dei lotti finitimi).

(\*\*) Per le attività di cui alla scheda n.21 valgono le superfici minime fissate dall'art.16 lettera d).



## Art. 15 - Attività produttive da espellere

1. Per gli edifici produttivi identificati dalla presente simbologia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di cessazione delle attività da parte del titolare, l'area interessata assume la destinazione d'uso propria della Z.T.O. nella quale è inserita, a norma del presente PI con relativi indici e parametri stereometrici.
2. Non è consentito l'insediamento di nuove attività produttive.
3. E' sempre consentita, invece, la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda.

## Art. 16 - Zone soggette a vincoli diversi

### ➤ Piano Particolareggiato vigente

1. Si tratta di ambiti in cui è vigente un Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. nr. 19 del 12/06/1993 .
2. Decorso il termine per l'esecuzione dello strumento urbanistico, previsto all'art. 58 della L.R. 61/1985 e all'art. 17 della L. 1150/42, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, fermo restando le destinazioni d'uso e la relativa disciplina fiscale nelle tavole 13.1.1-13.1.2 di progetto del presente PI e relative Norme Tecniche Operative.
3. Sono a carico del Comune gli adempimenti di cui al penultimo comma dell'art. 59 della L.R. 61/1985 .

### ➤ P.D.L. convenzionato vigente

4. Si tratta di zone che, all'atto dell'adozione del presente PI, sono pianificate da un P.D.L. convenzionato i cui parametri urbanistici ed edilizi si intendono confermati.
5. Alla scadenza di validità dello strumento attuativo in questione, e fermo restando la consistenza e l'ubicazione delle aree a standard ed opere di urbanizzazione previste, realizzate e cedute in conformità alla convenzione, la classificazione di Z.T.O. è quella individuata nelle tavole 13.1.1-13.1.2 di progetto del PI

### ➤ Ambiti soggetti a P.I.P. di nuova formazione

6. Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a tale strumento urbanistico attuativo da redigersi in conformità alle norme di cui agli articoli 137-139 del R.E.C. vigente.

### ➤ Ambiti soggetti a P.E.E.P. di nuova formazione

7. Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a tale strumento urbanistico attuativo da redigersi in conformità alle norme di cui all'art. 139 del R.E.C. vigente.

### ➤ Ambiti soggetti a P.D.L. di nuova formazione

8. Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a tale strumento urbanistico attuativo da redigersi in conformità alle norme di cui agli articoli 136-137 del R.E.C. vigente.

### ➤ Ambiti soggetti a P.P. di nuova formazione



9. Tale perimetrazione indica gli ambiti soggetti a tale strumento urbanistico attuativo da redigersi in conformità alle norme di cui agli articoli 128-129-130-131-132 del R.E.C. vigente.

➤ **Ambiti di pianificazione unitaria**

10. La linea continua color turchese individua i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo unitario, e cioè dei "distretti".
11. Nell'ambito di ogni distretto, è possibile la lottizzazione anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza dello stesso distretto, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazionamenti dovranno essere integrati alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standard, evitando relitti inutilizzabili; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, soggetta a mero controllo di legittimità, uno studio generale di massima che comprenda tutto il distretto.
12. Prima di procedere all'attuazione per stralci, il Comune dovrà comunicare, a mezzo di raccomandata R.R., lo studio generale a tutti i proprietari, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro 30 giorni.

**Art. 17 - Zone per servizi - F - artt. 25 - 26 l.r. 61/1985**

➤ **Generalità**

14. Si tratta di zone omogenee destinate ad ospitare servizi per la residenza ovunque distribuita.
- 14.bis Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di loro proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e siano preventivamente convenzionati con il Comune.
15. Il dimensionamento di tali standard, così come evidenziato nella tav. 14 annessa alla relazione di PI, è proporzionale alla determinazione della capacità insediativa teorica di cui alla tavola stessa.
16. Le quantità soddisfano i minimi indicati all'art.25 della L.R. 61/1985 e comprendono standard primari e secondari secondo le definizioni di cui all'art. 20 del R.E.C. vigente.
17. Le aree a standard che compaiono sulla planimetria di progetto in scala 1:5000 si intendono vincolative in quanto riferite ad ambiti non soggetti a strumento urbanistico attuativo.
- 4.bis In queste zone si applica il disposto di cui all'art. 3 comma 6.

➤ **Standard primari da reperire in sede di strumento attuativo**

18. Tali standard, pur concorrendo al dimensionamento globale indicato nella tavola 14 sopra menzionata, non risultano fisicamente articolati nelle tavole 13.1.1-13.1.2 in scala 1:5000 ma rappresentati da opportuna simbologia con la seguente ripartizione :
- verde pubblico: mq. 5/ab
  - parcheggio: mq. 3.5/ab
  - verde, parco, gioco e sport: mq. 3/ab (1)



19. Le stesse quantità vengono invece raffigurate fisicamente nelle tavole 13.3.1-13.3.2-13.3.3 in scala 1:2000 con valore vincolativo per quanto concerne la quantità ed orientativo per quanto attiene la distribuzione .

➤ **Prescrizioni in materia della compatibilità idraulica**

20. Le nuove aree a servizi devono essere dotate di adeguati volumi d'invaso delle acque meteoriche, dimensionati rispetto alla superficie impermeabile, secondo quanto previsto dalla DGVR 2948 del 06.10/2009, che in merito precisa "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi d'invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata".

21. Negli interventi di progetto si dovranno ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti. Si dovrà inoltre valutare attentamente ogni realizzazione di vani interrati, garantendo comunque la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento.

22. Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque del terreno.

(1) qualora non si raggiunga il minimo di mq. 1000 dovranno essere considerate le norme dell'art. 26 L.R. 61/1985.

**Art. 18 - Aree per l'istruzione**

1. Sono aree destinate ad ospitare edifici ed attrezzature riservate all'istruzione pre-scolare, primaria e secondaria.
2. Si richiamano le disposizioni contenute nel D.M.LL.PP. del 18/12/1975 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia; per un massimo di mc. 500..
4. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di utilizzazione fondiaria:  $uf^* = 0.50$  mq./mq.
  - b) altezza massima:  $h = ml.10.50$
  - c) parcheggi:  $1/2$  mq./mq. superficie utile
  - d) distanza dai confini: minimo ml.5.00
  - e) distanza dalle strade: minimo ml.7.50

\*  $uf$  = la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.



## Art. 19 - Aree per attrezzature di interesse comune

1. In tale zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come banche, municipi, chiese, mercati, centri sociali, ecc...
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
3. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia per un massimo di mc. 500 ..
4. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
  - a) indice di utilizzazione fondiaria:  $uf^* = 0.50$  mq./mq.
  - b) altezza massima:  $h = ml. 10.50$
  - c) parcheggi:  $1/2$  mq./mq. superficie utile
  - d) distanza dai confini: minimo ml. 5.00
  - e) distanza dalle strade: minimo ml. 7.50
5. La realizzazione dell'area di interesse comune ubicata a Campagnola è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato che si potrà attuare anche per stralci funzionali, a condizione che con ogni stralcio siano realizzate le attrezzature sportive, il verde ed i parcheggi, come previsto nello schema allegato (tav. 13.3.2 n°10).
6. Gli edifici ricadenti all'interno dell'area di campagnola ad uso attrezzature di interesse comune, potranno avere le seguenti destinazioni d'uso: musei, biblioteche, centri culturali, centri sociali, sale riunioni, sale mostre, cinema, teatro, sale manifestazioni, sale da ballo, case per anziani, farmacie, servizi sanitari di quartiere, centri sanitari poliambulatoriali, case di cura, ospedali, municipio, delegazioni comunali, uffici pubblici in genere, banche, borse, sportelli bancari, carabinieri, pubblica sicurezza, vigili del fuoco, caserme, carceri, guardia di finanza, guardia forestale, ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, radio e televisione, aree gioco per bambini, giardini pubblici di quartiere, impianti sportivi di base, impianti sportivi agonistici, parco urbano, campi da golf, campi da tennis, piscine, galoppatoi, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, aree a parcheggio, autorimesse, autosilos.

$uf^*$  = la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.



## Art. 20 - Aree attrezzate a parco urbano, gioco e sport

1. In tali zone è consentita la costruzione di attrezzature per lo svago, il riposo, la vita all'aria aperta, le attività associative e culturali, come campi da gioco, campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto, ecc...
2. In tali zone si applicano i seguenti indici:
  - a) indice di utilizzazione fondiaria (comprendente gli impianti coperti) :  $uf * = 0.25$  mq./mq.
  - b) la quantità dei parcheggi sarà definita in fase di progettazione.
3. Gli impianti ed attrezzature da installare in tali zone possono essere realizzati e gestiti anche da privati, mediante opportuni convenzioni da stipulare con l'amministrazione comunale.

\* uf = la massima superficie utile costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

## Art. 21 - Aree per parcheggi

1. Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli all'aperto.
2. Tali aree dovranno essere debitamente pavimentate in modo da garantire la permeabilità della superficie.
3. Per comprovate esigenze di natura tecnica, è comunque ammessa anche l'asfaltatura.
4. Nella realizzazione di tali infrastrutture dovranno essere rispettate le misure di ambientazione paesaggistica previste nelle tavole 13.5.1-13.5.2 del presente PI
5. Ogni tre posti auto, in particolare, dovrà essere prevista la messa a dimora di una pianta ad alto fusto di specie idonea.
6. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di chioschi o piccole costruzioni per la distribuzione di biglietti.
7. Per le aree "P2" e "P3" il Comune dovrà predisporre uno specifico progetto correlato al contesto paesaggistico locale; le pavimentazioni di tali parcheggi dovranno essere anch'esse realizzate con materiali permeabili, ed ogni due posti auto dovranno essere messe a dimora alberature autoctone ad alto fusto. inoltre, trovandosi entrambi i parcheggi in frangia a dei fossati, dovranno essere predisposte delle siepi lungo gli stessi, con la piantumazione della stessa specie degli arbusti esistenti nei siti contermini.
8. Le aree identificate con la scritta "Pp" sono destinate a parcheggio privato ad uso pubblico; le infrastrutture di tali aree sono a completo carico del soggetto privato che le realizzerà; dette aree devono avere le stesse caratteristiche tipologiche delle aree ad uso pubblico previste dal presente articolo.
9. E' fatto obbligo, prima dell'esecuzione dei lavori, di stipulare idonea convenzione tra i privati ed il Comune, registrata e trascritta che definisca: tempi, termini, modalità, materiali, ecc..



## Art. 22 - Spazi elementari attrezzati per il gioco ed il parco di quartiere

1. Si tratta di nuclei elementari di verde attrezzato da individuare e progettare a livello di strumento urbanistico attuativo in conformità ai disposti di cui al 5° comma dell'art. 26 della L.R. 61/1985.
2. Essi dovranno essere ricavati in adiacenza alle abitazioni e, comunque, possibilmente disposti in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi al cui servizio sono predisposti.
3. E' consentito l'allontanamento dalle abitazioni solo nel caso che tali nuclei siano destinati al gioco ed allo sport dei bambini superiori ai 6 anni.

## Art. 23 - Standard per le zone produttive

### ➤ **Attività produttive esistenti**

1. Si tratta di aree riservate all'insediamento di servizi connessi all'attività produttiva.
2. In sede di attuazione dei singoli interventi, sempre nel rispetto delle quantità minime previste all'art. 25 della L.R. 61/1985, gli standard in questione dovranno essere ripartiti nella seguente misura percentuale:
  - a) 50% standard primari:
    - spazi per la manovra e la sosta degli autoveicoli;
    - spazi per il verde pubblico naturale di arredo e attrezzato.
  - b) 50% standard secondari:
    - attrezzature amministrative, centri sanitari, assistenziali, sindacali e ricreativi;
    - mense aziendali;
    - spazi per il verde sportivo e impianti relativi;
    - spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale.

### ➤ **Attività produttive di nuovo insediamento**

3. In sede di formazione dei nuovi strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere reperite quantità di standard conformi ai dispositivi di legge, secondo la ripartizione sopra evidenziata.

## Art. 24 - Disciplina generale delle zone agricole

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

2. Il P.I. individua negli elaborati di progetto TAV. 13.1.1-2 Intero Territorio Comunale in scala 1:5.000 e TAV. 13.3.1-4 Zonizzazione in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

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

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



4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di *trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare, mediante relazione tecnica idraulica redatta da tecnico competente, il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, oppure creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

6. Gli interventi di *trasformazione edilizia* soggetti a titolo abilitativo, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) della superficie territoriale, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

7. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*.

8. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro tre anni dal rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale.

#### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

9. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i. Nella zona agricola è comunque ammessa la realizzazione di opere di bonifica atte a garantire la riduzione del rischio idraulico o l'invarianza idraulica, (quali ad es. vasche di laminazione ed opere accessorie), anche a servizio di zone od ambiti diversi. Le vasche di laminazione dovranno essere inerbite, a cielo aperto. Eventuali manufatti di servizio alle predette opere dovranno essere realizzati in conformità delle prescrizioni di cui al successivo comma 14, fatta salva la realizzazione di vani di servizio interrati o seminterrati.

10. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.

11. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal



senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 200 m. da edifici esistenti, e disposta preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

12. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali. È altresì consentita la realizzazione di piscine ad uso privato con superficie non superiore a 50 m<sup>2</sup>.

13. Per ogni intervento devono essere rispettate le regole compositive relative alle facciate e ai volumi contenute nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative, in particolare alla sezione nuova edificazione. Gli schemi compositivi contenuti nell'Abaco degli Edifici Rurali allegato alle Norme Tecniche Operative sono indicativi.

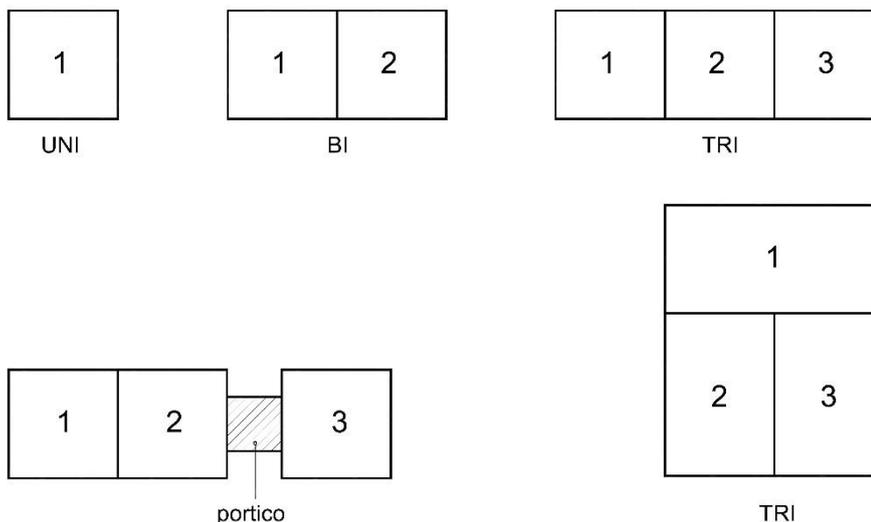
14. In ogni caso e in qualsiasi intervento devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) La copertura dovrà essere realizzata con tipologia a due o quattro falde;
- b) Le tinteggiature devono rispettare i colori tradizionali della zona; sono vietate le tinte violente. Per le coperture devono essere impiegati coppi o tegole simil-coppo ad eccezione delle strutture produttive a carattere zootecnico (stalle, concimaie ecc.) per le quali potranno essere utilizzati anche materiali diversi purché siano mantenuti i caratteri formali delle coperture tradizionali (le coperture potranno essere costituite da pannelli con colorazione rosso mattone);
- c) Negli edifici residenziali gli infissi dovranno essere di norma in legno realizzati con tipologia "alla veneta"; sono comunque consentiti gli infissi in altri materiali, intesi a soddisfare il grado di contenimento energetico, purché aventi colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate;
- d) Le misure dei fori devono essere tradizionali e avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona e dell'uso del fabbricato;
- e) Sono ammesse scale esterne e terrazzini in aggetto esclusivamente se compresi all'interno di un portico, la cui copertura sia in continuità con quella principale. Non sono ammessi riporti di terra per sopraelevare la quota originaria del terreno, ad eccezione di riporti motivati da esigenze idro-geologiche, in tal caso è vietata la creazione di vani posti al di sotto del piano di campagna così creatosi. Sono sempre ammessi gli scalini necessari a raggiungere la quota di cm. 50 dal piano campagna;
- f) Le recinzioni devono essere realizzate prioritariamente in siepe verde eventualmente affiancata da rete metallica con zoccolo pieno di altezza massima di cm. 15; sul fronte strada sono ammissibili recinzioni con muratura piena di altezza massima di cm. 50 e rete metallica o grigliato fino ad una altezza massima complessiva di cm. 150. Per documentate esigenze di sicurezza e custodia connesse con l'attività zootecnica è ammessa la costruzione in deroga, di diversa recinzione fino ad una altezza massima di ml. 2.00;
- g) La forma dell'edificio dovrà essere semplice secondo le storiche tradizioni locali agricole;
- h) La sporgenza di gronda, compresa la grondaia, non potrà superare i cm. 70;
- i) Nelle nuove costruzioni e/o negli ampliamenti è vietata l'individuazione con compenetrazione di locali ad uso annesso rustico all'interno del corpo di fabbrica residenziale e/o ai piani interrati dello stesso. Il corpo di fabbrica residenziale dovrà essere separato da una dividente cielo/terra dagli annessi rustici, priva di aperture.
- j) L'ampliamento residenziale, fermo restando quanto disposto dall'art. 44 della Legge Regionale 11/2004, potrà essere realizzato con interposizione di portico di massima estensione pari a metri 10,00. La superficie del portico di collegamento è scomputabile entro i limiti complessivi di superficie destinata a portico previsti dall'art.9 del Regolamento Edilizio. È consentito un unico portico di collegamento tra edifici diversi, o fra un edificio ed il suo ampliamento, su un solo lato, come da schema:
- k) Tipologia ammessa: esclusivamente unifamiliari, bi-familiari, tri-familiari a blocco o in



linea, come da schema;

- l) Non è consentita la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- m) Muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi; l'uso del mattone a vista è consentito solo nei casi in cui il progettista, con relazione tecnica e documentazione fotografica, dimostri la necessità di utilizzo per relazionarsi alle preesistenze con significato storico; per le nuove costruzioni è concesso l'utilizzo del mattone a vista. Per i piccoli manufatti a servizio delle residenze, di superficie non superiore a 16 m<sup>2</sup>, e per gli elementi a sostegno dei porticati è ammesso l'utilizzo del legno.



15. I parametri che regolamentano le costruzioni sono i seguenti:

- Distanza minima dai confini degli edifici e degli annessi rustici (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano la D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012): ml. 5 e/o in aderenza con atto di consenso registrato e trascritto del confinante.
- Distanza tra edifici: come da art. 10 del Regolamento (esclusi gli allevamenti zootecnico-intensivi per i quali si applicano la D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012);
- Distanza dalle strade: nel rispetto del Codice della strada e sue successive modifiche e/o integrazioni;
- Altezza massima; 7,50 metri;
- N. piani: 2.
- Fanno eccezione al limite sopra indicato sulle altezze massime e alle norme sui distacchi dai fabbricati della stessa azienda, le costruzioni di apparecchiature speciali e impianti (piani di carico, silos, ecc.) strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza o volti al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

16. È sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario volto all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5, oppure ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, con un massimo di mc. 150 per singola unità edilizia, senza incrementi del numero di unità immobiliari.

17. Sono sottoposti a Piano di Recupero gli interventi in cui, con riferimento a quanto esistente e legittimato alla data di adozione della variante n. 7 al P.I.: a) la volumetria complessiva nello stato finale, anche se realizzato in più fasi, computando sia il preesistente che il trasformato, sia superiore



a 2.000 m<sup>3</sup> vuoto per pieno, e b) vi sia un incremento complessivo superiore a tre nuove unità immobiliari (escluso l'esistente, ed indipendentemente dal numero delle unità generatrici).

18. Si applica il comma 4 dell'art. 24 bis "Disciplina degli ambiti di edificazione diffusa".

19. Al fine della destinazione d'uso residenziale di cui al comma 4 lettera a) art. 14 del Regolamento Edilizio, si intendono comprese le attività di tipo artigianale, direzionale, studi professionali, in edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) età del titolare inferiore a 35 anni;
- b) ditta individuale priva di dipendenti;
- c) attività non moleste;
- d) superficie massima 30 m<sup>2</sup>;
- e) durata massima: 5 anni dall'insediamento e comunque non oltre il raggiungimento dell'età di 35 anni del titolare;
- f) la porzione dell'immobile adibita all'attività dovrà essere di proprietà del titolare o di un soggetto avente con il titolare grado di parentela fino al secondo o coniuge del titolare;

#### AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

20. Il PI, sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definendo l'esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale » definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione con ricostruzione. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 34 bis. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

#### AMBITI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

21. Entro gli ambiti d'importanza paesaggistica è ammesso il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, e attività agrituristiche. È ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché le aree attrezzate per la sosta occasionale di cui all'art. 36 della LR. 14 giugno 2013, n. 11.

22. Per gli ambiti d'importanza paesaggistica si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 47 commi 3 e 4.

#### CONTESTI FIGURATIVI

23. I contesti figurativi degli edifici di particolare pregio storico-ambientale e dei nodi locali costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire i quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità, e sono aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

24. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

#### CONI VISUALI

25. Il PI ha individuato i coni visuali dei quadri paesaggistici di maggior rilevanza presenti nel territorio che appartengono alle Categorie 1 e 2 come definita dalla Norme di Attuazione dei PATI. La Categoria 1 riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel



rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità. La Categoria 2 riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.

26. Entro il perimetro dell'ambito di percezione del cono visuale di Categoria 1 non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

27. Per i coni visuali di Categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

#### PERCORSI DI CAMPAGNA PEDONALI E CICLABILI

28. Il PI individua la rete percorsi di campagna pedonali e ciclabili di interesse storico testimoniale e paesaggistico. Gli interventi sono finalizzate a:

- a) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- b) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- c) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;

#### EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

29. Il PI individua alcuni edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o dell'attività agricola. In ogni caso, è ammesso il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o dell'attività agricola localizzate in zona agricola, anche se non individuate negli elaborati grafici, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, o relazione tecnica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'attività agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è ammesso unicamente nel limite massimo di mc 800. L'intervento è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.
- b) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Il riutilizzo delle costruzioni dovrà avvenire:
  - all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o dell'attività agricola.
  - all'esterno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale dell'intero corpo di fabbrica dal quale si genera l'intervento. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza, se individuata negli elaborati grafici del PI, ovvero potrà avvenire entro un raggio di ml. 200 dall'edificio da demolire e comunque in zona agricola. In ogni caso la ricostruzione dovrà



avvenire in un unico fabbricato, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 24 comma 9 delle N.T.O. del P.I. (Abaco degli Edifici Rurali).

- Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite degli 800 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal comma 16 del successivo art. 46.
- d) Il riutilizzo è consentito nei limiti del volume legittimo ed esistente alla data di adozione della variante n.7 al P.I., non più funzionale, alla data di richiesta del titolo abilitativo, alle esigenze dell'attività agricola o dell'azienda agricola.
- e) Si definisce come aggregato abitativo, il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.
- f) Sono fatti salvi gli obblighi, a carico del proponente, derivanti dall'art. 45 "Vincoli" della L.R. 11/2004 s.m.i..
- g) L'ambito di applicazione del limite massimo di mc 800 è l'intero aggregato abitativo di origine, come sopra definito; dovrà essere realizzato un unico fabbricato compatto, privo di portici di collegamento.
- h) Qualora gli annessi rustici presenti in un aggregato abitativo appartengano a diversi proprietari o soggetti aventi titolo, si applica il disposto dell'art. 21 "Comparto Urbanistico" della L.R. 23/4/2004, n. 11.

30. Il carico insediativo corrispondente al riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, dovrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT nel momento del rilascio del permesso di costruire, a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI

31. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

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

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

34. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.L.gs. 42/2004 e negli ambiti territoriali di importanza paesistica di cui al precedente comma 21.

#### SERRE FISSE

35. Nelle zone agricole, all'esterno degli ambiti di importanza ambientale, è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, rispettando le seguenti distanze minime:



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

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

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

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

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

- Superficie lorda non superiore a mq 16,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,20.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse<sup>1</sup>.

#### Art. 24 bis - Disciplina degli ambiti di edificazione diffusa

1. Il PI individua gli ambiti di «edificazione diffusa» che comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. All'interno degli ambiti di «edificazione diffusa» sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal DPR 380/01;
- b) demolizione e ricostruzione di egual volume, con l'eliminazione delle superfetazioni ed eventuale accorpamento edilizio di corpi di fabbrica accessori e staccati dall'edificio principale con eventuale ampliamento dei soli volumi abitativi fino a mc. 800;
- c) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- d) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc.;
- e) variazione d'uso dell'esistente con possibilità di destinazione, oltre abitazione e annesso rustico:
  - negozi e magazzino annessi, botteghe artigianali;
  - studi professionali, ambulatori medici;
  - trattorie e bar-caffè, con l'obbligo di uso abitativo pari a non meno del 50% del volume complessivo dell'edificio.
- f) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, con un max di mc. 150 per singola unità edilizia, senza incrementi del numero di unità immobiliari.
- g) aumento delle unità immobiliari compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio, ma senza usufruire dell'incremento volumetrico di cui alla lettera precedente.

<sup>1</sup> Articolo sostituito con la Variante 7.1



2. Dalla presente normativa sono esclusi gli edifici eventualmente soggetti a tutela di cui al successivo Art. 25 per i quali vale la normativa specifica.

3. Entro gli ambiti di «edificazione diffusa» sono consentite nuove edificazioni per cubature puntuali pari a mc. 800 o 1600, già individuati, secondo le caratteristiche edilizie di cui al precedente art. 24, commi 14 e 15. Tali nuove edificazioni sono ammesse entro l'ambito edificatorio meglio precisato nella tavola di repertorio 13.4 - già relativa alla specifica sottozona E4 - comprendente il sedime di costruzione ed un'area da adibirsi a servizi ad uso pubblico. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, si applica il successivo comma 4. Qualora l'area con cubatura puntuale assegnata afferisca a più proprietari e/o soggetti aventi titolo, si applica il disposto dell'art. 21 "Comparto Urbanistico" della L.R. 23/4/2004, n.11 e degli art. 60 e 61 del Regolamento Comunale.

4. In ogni caso è posta a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle opere di urbanizzazione: infrastrutture a rete e aree per servizi pubblici e di uso pubblico – di cui 1/3 a verde attrezzato ed il rimanente a parcheggio - nella misura minima del 30% di ciascun ambito edificatorio; in alternativa, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 11/2004 s.m.i.. Le opere e le aree a servizi pubblici ricavate dovranno vincolate permanentemente ad uso pubblico con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proponente, mediante atto registrato e trascritto. Tale vincolo dovrà essere riportato, a cura del proponente, nei successivi atti di trasferimento dei diritti reali. Qualora il Comune ne accerti il carattere strategico, le opere e le aree a servizi pubblici ricavate dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, con procedura a carico del proponente. Prima del rilascio del titolo abilitativo, il soggetto attuatore dovrà, in ogni caso, produrre al Comune: l'atto unilaterale d'obbligo, il computo metrico estimativo, il progetto esecutivo delle opere e dei servizi, un'adeguata garanzia finanziaria. Il costo delle opere e dei servizi così realizzati verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria esclusivamente in caso di cessione degli stessi al Comune.

5. Sono richiamate le disposizioni previste dai commi 14, 15, 17, 19 e 29 dell'art. 24 "Disciplina generale delle zone agricole" per quanto non in contrasto con i commi precedenti<sup>2</sup>.

## Art. 25 - Edifici di interesse storico documentale

1. Il PI individua negli elaborati grafici di progetto gli edifici di interesse storico documentale. Si tratta di edifici a carattere rurale in cui permangono abbastanza inalterate le caratteristiche tipiche della casa rurale di tipo tradizionale. Per tale ragione esse rivestono interesse sotto il profilo storico-ambientale e sono oggetto di tutela in conformità alle disposizioni contenute nel presente articolo.

2. In conformità alle disposizioni di cui al successivo art. 30 Bis, gli interventi edilizi ammessi sugli edifici di interesse storico documentale sono quelli definiti dai gradi di protezione assegnati nelle singole schede analitiche di cui all'elaborato n. 34, parte integrante del PI. In ogni caso, per ogni intervento devono essere rispettate le regole compositive contenute nell'Abaco degli Edifici Rurali - Allegato 1- alle N.T.O. Gli schemi compositivi contenuti nell'Abaco degli Edifici Rurali - Allegato 1- alle N.T.O. sono indicativi e devono essere verificati nei singoli interventi edilizi.

3. Sono sempre ammessi gli interventi tesi alla demolizione degli elementi a carattere superfetativo o funzionali a ricondurre l'edificio alle caratteristiche d'uso originarie, anche se non esplicitate nelle singole schede analitiche. È sempre ammessa la ricostruzione degli edifici o loro parti, attualmente diroccati, secondo le caratteristiche originarie.

4. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, attività terziarie, direzionali e ricettive.

### PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

5. Le pertinenze scoperte da tutelare costituiscono le aree di pertinenza degli edifici di valore storico documentale e sono finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra

<sup>2</sup> Articolo inserito con la Variante 7.2



l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti.

6. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per gli interventi di ampliamento in aderenza in conformità alla normativa vigente e per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq. 5.

7. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, purché congrua con l'impianto morfologico dell'edificato.

8. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Articolo sostituito con la Variante 7.3



**Art. 26 - Aree soggette a rispetto cimiteriale**

1. Sono aree destinate a cimiteri futuri ed all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, di cui al T.U.LL.SS. 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc..
3. Tali aree concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le aree limitrofe.
4. Per i fabbricati ricadenti in questa area di rispetto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 27 - Perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/92 n. 285**

1. Si tratta della perimetrazione adottata con deliberazione di G.C. n.318 del 28/06/93 ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale ai sensi della normativa nazionale vigente.
2. Sono sempre ammesse variazioni alla delimitazione riportata nelle tavole 13.1.1-13.1.2 del PI, sempre secondo la procedura di cui all'art. 4 del codice della strada.

**Art. 28 - Aree soggette a rispetto stradale**

1. Si tratta delle aree che, individuate ai sensi dell'art.28 del D.P.R. 16/12/1992 n. 495, modificato con D.P.R. 26/04/1993 n.147, ricadono al di fuori dei centri abitati come individuati all'art.29 ed al di fuori degli ambiti oggetto di zonizzazione da parte del PI
2. La distanza da rispettare dal confine stradale delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, è la seguente:

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ costruzioni</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A	60
	B	40
	C	30
	(Urbane scorrimento) D	20
	(locali) F	20
	(vicinali) F	10
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ recinzioni</li> </ul>	strada tipo (1)	m.
	A-B	5
	C	3
	D	2
	E	-
	F	-

(1) classificazioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30/04/1992 n. 285.

“A” = Autostrade

“E” = Urbane di quartiere

“B” = Extraurbane principali

“F” = Locali

“C” = Extraurbane secondarie

“F” = Vicinali

“D” = Urbane di scorrimento

3. Vi sono tuttavia ammessi:



- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonchè cabine telefoniche a carattere precario ad almeno 3 mt. dal ciglio asfalto;
  - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - gli interventi previsti dal 4° comma dell'articolato della sottozona "E2";
4. Tali aree concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle aree adiacenti;
  5. Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in tali aree vigono le disposizioni di legge regionali in materia ed in particolare : disposti di cui all'articolo 7 della L.R. 24/1985;
  6. Vanno rammentate per tutte le strade le disposizioni contenute nel nuovo codice della strada, in quanto applicabili.

#### Art. 29 - Aree soggette a rispetto fluviale

1. Si tratta di aree di rispetto previste all'art.27 della L.R. 61/1985 e riservate alla manutenzione idraulica dei corsi d'acqua ed agli interventi di rinaturazione previsti all'art. 38 delle presenti Norme Tecniche Operative.
2. Per tali ragioni, esse sono inedificabili.
3. E' ammessa tuttavia la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati e la realizzazione dei servizi connessi, purchè non comportanti la realizzazione di volume edilizio in conformità a quanto previsto all'art. 38 delle presenti norme in relazione al percorso compagna ciclabile-pedonale; nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro ed ampliamento entro i limiti di zona, purché lo stesso non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine la fascia di rispetto e con un minimo di ml. 5,00.

#### Art. 30 - Aree ed edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale

1. Si tratta di edifici e strutture murarie vincolati dalla soprintendenza ai monumenti ai sensi della L. 1089/39, alle cui procedure si fa diretto riferimento.
2. Salvo quanto precisato al precedente art. 29 , le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla cartografia di piano regolatore, in relazione alla zonizzazione entro la quale gli edifici in questione ricadono.
3. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali ed ogni eventuale modificazione dovrà essere apportata solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
4. Dovranno essere eliminate le sovrastrutture di epoca recente e le superfetazioni che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
5. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.
6. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.



## Art. 30 Bis – Edifici con grado di protezione

1. All'interno dei centri storici e nel sistema dell'edilizia di interesse storico-documentale e ambientale il PI individua gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare.
2. Gli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto TAV. 15.1 e TAV. 15.2 di cui al precedente art. 1, sono raggruppati in 4 categorie di valore definite dal PI precisandone gli interventi ammissibili come riportato ai successivi commi.

### Categoria 1

3. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.);
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale; j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
  - l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### Categoria 2

4. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;



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

### Categoria 3

5. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:
- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
  - d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
  - e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.



Categoria 4.

6. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.
7. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, o in alternativa la demolizione dell'intero edificio schedato con ricostruzione secondo le regole relative ai materiali e modalità di intervento, nonché nel rispetto delle regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili contenute, per il centro storico nell'allegato II alle N.T.O., e per i rimanenti casi, nel rispetto dell'Allegato I alle N.T.O. "Abaco degli Edifici Rurali". La ricostruzione dovrà avvenire di norma all'interno del precedente sedime. Nelle zone agricole e negli ambiti di edificazione diffusa la ricostruzione degli edifici localizzati entro le fasce di rispetto, le zone di tutela e le aree di pericolosità idraulica o di fragilità idrogeologica, potrà avvenire entro un raggio di ml. 200 dall'edificio generatore previa demolizione dell'intero edificio schedato e/o generatore. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative<sup>4</sup>.
8. Gli edifici schedati secondo il grado di protezione sono soggetti alla relativa disciplina di zona e alla volumetria da realizzare, in sopraelevazione o nel limite di massimo inviluppo, e/o da demolire secondo l'Allegato n. III – Repertorio edifici con grado codificato alle NTO.
9. La presentazione di ogni progetto di intervento diretto, relativo alle categorie di protezione "1" e "2", oltre che alle normali disposizioni contenute nel R.E.C., dovrà includere una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante, ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
10. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala adeguata. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire.

**Art. 31 - Parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e relative fasce di rispetto**

1. Si tratta di superfici in cui non è consentita l'edificazione.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi tesi al miglioramento del patrimonio botanico del posto o tesi a valorizzarne l'assetto in termini compositivi.

---

<sup>4</sup> Comma modificato con la Variante 7.4



3. Ogni modificazione a carattere non meramente manutentorio dovrà essere subordinata ad un'attenta analisi di carattere storico-filologico corredata di idonea documentazione.
4. E' comunque ammessa la realizzazione di manufatti precari o l'installazione di attrezzature pertinenti l'uso del parco.
5. E' fatto divieto assoluto di alterazione delle recinzioni di laterizio di interesse storico esistenti ed evidenziate nelle planimetrie di progetto 13.1.1-13.1.2 .
6. Nella tav. 13.3.1 di progetto è stata individuata, nell'ambito della zona agricola, una fascia di rispetto di ml. 40 dall'area di pertinenza di villa Roberti, all'interno della quale non è ammessa nuova edificazione ed è prescritta la conservazione degli elementi morfologici caratteristici dell'ambiente rurale. Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia; gli interventi di ampliamento saranno autorizzati, secondo la disciplina di zona, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo relativo alla fascia di rispetto.

### Art. 32 - Percorsi pedonali

1. Sono aree destinate esclusivamente ad uso pedonale

### Art. 33 - Viabilità esistente di progetto e fasce di rispetto

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare. Nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:
  - a. La sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
  - b. Il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista agli atti un progetto;
2. Il presumibile tracciato proposto dal P.R.G , ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI
3. Qualora sia indicata solo la sede viaria potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro una fascia di ml. 10,00 di larghezza su ambo i lati della strada senza che ciò comporti variante al PI nel rispetto dei criteri informativi del tracciato.
4. Le aree comprese entro ml. 5,00 dal ciglio di tutte le strade esistenti, si intendono equiparate alle aree di cui al precedente comma 3<sup>^</sup>, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di rettifiche, allargamenti e opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclo-pedonali.
5. La viabilità secondaria interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa: essa può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI
6. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera le porzioni che non risultino interessate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue; per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone soggette a strumento urbanistico attuativo, la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.



7. Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate ai sensi del D.M. 1404/1968 e dagli art. 26-27-28 del D.P.R. 495/92 e successive modifiche. In tali zone è vietata ogni nuova costruzione, mentre gli eventuali ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza verso il fronte da cui ha origine il rispetto; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali all'aperto che sotto tettoie. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 della L.R. 24/85 (edifici in fregio alle strade ed alle zone umide). In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi d'arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazione per opere di urbanizzazione, parcheggi stazioni di servizio per rifornimento carburanti, recinzioni delle aree private, strutture a servizio della viabilità.
8. Qualora nelle tavole di PI siano indicati nuovi tracciati o allargamenti delle sedi stradali esistenti, si dovranno rispettare le disposizioni di cui ai commi precedenti, fatta eccezione per le recinzioni di aree private che saranno ammesse solo se del tipo provvisorio ovvero realizzate con materiale vegetale quali siepi, staccionate in legno o rete metallica con pali infissi direttamente nel terreno privi di fondazione. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti al progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968 ed agli art. 26,27 e 28 del D.P.R. 495/1992 e successive modifiche, senza che ciò costituisca variante al PI



## TITOLO II° - SISTEMA AMBIENTALE - ADEMPIMENTI AL PTRC VIGENTE

### Art. 34 - Zone soggette a rischio idraulico (art. 10 PTRC)

1. Si tratta di aree nelle quali lo scolo delle acque è assicurato da sistemi di bonifica a scolo meccanico.
2. E' consentito il normale esercizio dell'attività agricola, ivi compresi gli interventi sul paesaggio agricolo di cui agli articoli e paragrafi successivi.
3. L'edificazione nel sito, invece, è subordinata alla compatibilità con il rischio idraulico derivante da esondazioni.
4. A tale scopo, ogni intervento edificatorio è subordinato al parere obbligatorio preventivo da rilasciarsi a cura del consorzio di bonifica competente, sulla base delle indicazioni del P.G.B.T.T.R. adottato ed approvato.
5. La realizzazione di volumi connessi all'attività agricola dovrà comunque essere giustificata da idonea relazione che ne dimostri l'indispensabilità.
6. Negli elaborati grafici in scala 1:5000 (Tav. 13.1.1b Pericolosità idraulica – Nord; Tav. 13.1.2b Pericolosità idraulica – Sud) sono state individuate le aree classificate dal Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia, adottato con D.G.R. num. 401 del 31/03/2015, come «P1 pericolosità moderata Area soggetta a scolo meccanico, P1 pericolosità moderata, P2 pericolosità media e P3 pericolosità elevata» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione. Negli elaborati grafici sono state individuate altresì le aree esondabili o soggette a ristagno idrico all'interno delle quali ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche. Relativamente alle aree soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario, fino alla ristrutturazione-adeguamento del sistema fognario, gli interventi sono soggetti alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua secondo le disposizioni dell'ente gestore, o, in mancanza, del Comune.
7. Per le opere ed i volumi di invaso realizzati, si applicano le disposizioni relative alle opere di urbanizzazione dei singoli interventi.
8. Gli interventi edilizi, compresi gli ampliamenti e i cambi d'uso, anche qualora non sia necessario acquisire il parere del Consorzio di Bonifica, realizzati nelle aree con classificazione P1 Pericolosità Moderata, P1 Pericolosità moderata area soggetta a rischio meccanico, P2 pericolosità media, P3 pericolosità elevata, Aree esondabili o soggette a rischio idrico, ed eventuali aree definite di criticità idraulica previste dal Piano delle Acque, posti in zone agricole e negli ambiti ad edificazione diffusa, sono comunque subordinati:
  - a) alla presentazione, a cura del proponente, di relazione idro-geologica a firma di tecnico abilitato competente in materia, inerente lo stato della rete scolante con riferimento ad un ragionevole intorno e comunque fino al canale recettore in gestione al Consorzio di Bonifica, la valutazione del rischio idraulico, l'indicazione delle misure atte a mitigarlo, comprendendo anche la successiva manutenzione, la dimostrazione dell'invarianza idraulica, la compatibilità dell'intervento con il rischio residuo;
  - b) alla contestuale adozione delle misure compensative ivi indicate nell'intervento stesso<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Comma inserito con la Variante 7.5



## Art. 35 - Attività esistenti non collegate ai sistemi di trattamento dei reflui (art. 12 PTRC)

### ➤ **attività zootecniche**

### ➤ **attività industriali artigianali**

1. L'intero territorio comunale rientra nell'area tributaria della laguna di Venezia.
2. Le unità produttive individuate nelle planimetrie di progetto del presente PI n. 13.5.1-13.5.2 dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui all'art. 12 delle norme di attuazione del PTRC entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente PI

## Art. 36 - tutela delle risorse naturalistico ambientali (art. 19 PTRC)

### ➤ **Pozzi**

1. Non sono ammessi insediamenti a carattere edilizio entro un raggio di mt. 30 dai punti in oggetto, evidenziati nelle planimetrie di progetto del presente PI n. 13.5.1-13.5.2. Tale vincolo si riduce a mt. 10 per i pozzi utilizzati unicamente per l'irrigazione.
2. E' altresì vietata ogni ulteriore attività non compatibile con la tutela della risorsa idrica in oggetto.

## Art. 37 - Valorizzazione paesaggistica del territorio agricolo (art. 18-23-32 PTRC)

1. Le seguenti norme sono finalizzate alla tutela del paesaggio agrario storico, alla ricostruzione dei segni compromessi di cui permangono ancora tracce significative ed alla sua valorizzazione ai fini della fruibilità per usi sociali e culturali.
2. A tale scopo vengono impartite le seguenti direttive la cui applicazione è vincolativa per gli interventi pubblici realizzati dagli enti istituzionalmente competenti e potrà essere concordata, in sede di rilascio delle concessioni/autorizzazioni edilizie in zona agricola, con i singoli operatori.
3. Sono sempre ammessi, comunque, gli interventi individuali in applicazione delle azioni di cui ai regolamenti CEE n. 2078, 2079 e 2080 del 30/06/1992 .
4. Fatte salve le indicazioni e le prescrizioni attinenti gli interventi a carattere edilizio, le azioni riguardanti le pratiche colturali e gli assetti della struttura agraria dei fondi non sono soggetti ad autorizzazione comunale.
5. E' facoltà del sindaco richiedere, in occasione del rilascio di autorizzazioni di tipo edilizio, la contestuale realizzazione di almeno parte dei filari di piante ad alto fusto o di siepi arbustive di cui è prevista la ricostituzione nelle tavole 13.5.1-13.5.2 del presente PI
6. Le essenze da impiegare dovranno essere sempre di tipo locale : pioppo, salice, platano, ontano, gelso, ecc..
7. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui al piano generale di bonifica del territorio rurale di cui all'art. 15 della L.R. 3/76 in conformità alle D.G.R. n. 6948 in data 24/11/87 e n. 506 in data 31/01/89 .

### ➤ **Struttura dei campi aperti con presenza di alberature**



8. Gli interventi di carattere edilizio consentiti dalla legislazione regionale vigente dovranno tenere conto della particolare conformazione di questo sistema paesaggistico.
9. Gli stessi, dovranno pertanto interessare preferibilmente ambiti marginali, posti a ridosso delle alberature che contornano gli spazi aperti ed essere previsti quanto più possibile a ridosso della viabilità esistente limitando, in tale maniera, la necessità di realizzare nuova viabilità.
10. La realizzazione di annessi rustici dovrà comunque essere giustificata da un piano aziendale che ne dimostri la necessità rispetto alle esigenze del fondo.

➤ **Sistemazioni "a larghe" con scarsa presenza di alberature**

11. Si tratta di non consistenti superfici in cui le trasformazioni della struttura agraria tipica nel resto del comune (campi aperti con presenza di alberature) hanno determinato un impoverimento notevole del paesaggio per quanto riguarda in particolare la dotazione arborea ed arbustiva.
12. Fermo restando quanto disposto nella parte generale del presente articolo, e pur non ritenendo assoggettabile la disciplina edificatoria a prescrizioni particolari, ogni intervento edilizio è subordinato all'impianto di alberi e siepi in ragione di un rapporto fra lunghezza dei filari o siepi da impiantare e superficie coltivata, di almeno 100m/ha .
13. Dovrà essere data la preferenza, anche se non in via esclusiva, alle siepi ed ai filari evidenziati come da ricostituire, nelle tavole n. 13.5.1-13.5.2 del presente PI
14. In alternativa alla ricostituzione di filari o siepi, è facoltà del sindaco richiedere il ripristino di fossati tombinati o la realizzazione di nuovi scoli ad uso agricolo.

➤ **Permanenza della sistemazione agraria tipica del cavino e della piantata**

15. Tali ambiti costituiscono le ultime tracce, spesso oggetto di interventi che ne compromettono l'identità, della sistemazione agraria del cavino caratterizzata dalla tipica baulatura del terreno e dalla presenza di filari di viti con sostegno vivo contestuale alla coltivazione a seminativo.
16. Risulta spesso presente anche l'uso del pioppeto a delimitare appezzamenti di dimensione prevalentemente ridotta.
17. Di norma, non è ammessa l'edificabilità di tali appezzamenti di terreno coltivato.
18. E' tuttavia facoltà del sindaco, sulla scorta di un piano aziendale che ne attesti la necessità in funzione della conduzione del fondo, consentire la deroga a tale direttiva.
19. E' comunque sempre facoltà del sindaco inibire lavori che alterino la struttura della sistemazione agraria in questione.

➤ **Corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/85**

20. Fatta salva ogni diversa determinazione assunta dal consiglio regionale ai sensi della L.R. 61/85, tali corsi d'acqua risultano assoggettati al vincolo paesaggistico di cui alla L. 431/85.



21. Ogni intervento che alteri lo stato dei luoghi, ad eccezione di quelli a carattere agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti, dovrà essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39.
22. Ogni intervento sul corso d'acqua, di competenza dell'autorità idraulica preposta, dovrà comunque essere sempre conformato a criteri tali da non compromettere l'aspetto di naturalità.
23. Sono in ogni caso proibiti i rivestimenti spondali in calcestruzzo.
24. Per le opere di ingegneria idraulica eventualmente ritenute necessarie, dovranno essere previste misure atte a limitarne la precettibilità visiva.

➤ **Fossati di scolo esistenti**

25. E' vietato il tombinamento anche di tratti di tale rete idrica capillare, fondamentale a garantire l'equilibrio ecologico del sistema agrario.
26. E' tuttavia ammessa la loro deviazione per comprovate esigenze dovute alle pratiche agricole.
27. E' invece sempre ammessa la realizzazione di piccoli ponticelli per l'attraversamento degli stessi.

➤ **Filari di piante ad alto fusto o siepi arbustive esistenti**

28. L'individuazione planimetrica di tali elementi fondamentali nella strutturazione del paesaggio agricolo locale è rappresentativa della situazione esistente all'atto di elaborazione del presente PI
29. E' facoltà del Sindaco inibire l'estirpazione di filari o siepi che non risultino giustificate da esigenze dell'azienda agricola non soddisfabili altrimenti.

➤ **Filari di piante ad alto fusto o siepi arbustive da ricostituire**

30. Si tratta di siepi o filari non più esistenti a causa delle trasformazioni che hanno subito le sistemazioni agrarie negli ultimi anni.
31. La loro preesistenza si evince, con sufficiente chiarezza, dalla documentazione aerofotogrammetrica disponibile.
32. L'individuazione planimetrica nelle tavole 13.5.1-13.5.2 del PI, come già specificato in precedenza, ha valore orientativo nell'ambito della facoltà spettante al Sindaco di richiedere interventi ricostitutivi di siepi e filari in coordinamento con il rilascio delle autorizzazioni/concessioni edilizie.
33. Le individuazioni di tali segni caratteristici del paesaggio rurale locale, costituiscono, anche se in via non esclusiva, gli ambiti di intervento prioritario di cui al regolamento CEE n. 2080/92 del 30/06/92.
34. I relativi progetti saranno ammessi a contributo con le caratteristiche e le modalità previste con apposito programma pluriennale predisposto dalla regione, previa approvazione del consiglio europeo.



35. I tipi strutturali delle alberature campestri o delle siepi potranno indicativamente essere così costituiti:
- Frangivento alto siepi pluristratificate, composte di :
    - alberi ad alto fusto di prima grandezza (altezza 15/20 mt. od oltre)
    - alberi ad alto fusto di seconda o terza grandezza (altezza massima 10/15 mt.)
    - alberi governati a ceduo ed a capitozza (altezza massima 6/10 mt.)
    - arbusti alti (altezza 3/6 mt.)
    - arbusti bassi e cespugli (altezza massima 1,5/3 mt. )
  - Frangivento medio composto da :
    - alberi governati a ceduo ed a capitozza (altezza massima 6/10 mt.)
    - arbusti e cespugli (altezza massima 1,5/6 mt. )
  - Frangivento piccolo :
    - siepe mono-strato composto di soli arbusti e siepi di altezza variabile fra i 2 e i 4-6 metri, lasciati crescere a sviluppo libero o potati quando raggiungono le massime dimensioni.
36. Il sesto d'impianto sarà sufficientemente fitto e comunque non superiore a mt. 1.00, compatibilmente con le caratteristiche delle essenze indicate.

➤ **Fasce boscate da creare lungo i corsi d'acqua**

37. La loro realizzazione, di fondamentale importanza nell'intento di contenere l'apporto di prodotti chimici derivanti dalla pratica delle coltivazioni, potrà essere richiesta dal Sindaco - compatibilmente con le esigenze di manutenzione idraulica di volta in volta presenti - in sede di eventuali autorizzazioni edilizie da rilasciare al consorzio di bonifica competente.
38. E' comunque sempre ammesso, compatibilmente con il piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale, l'intervento dei privati confinanti secondo le procedure CEE sopra menzionate.
39. Le fasce boscate in questione saranno costituite da siepi pluristratificate e plurifilari, con combinazione dei tipi descritti al punto precedente e con distanze di 2/5 metri tra ogni filare.

➤ **Superfici interessate da pioppeto esistente**

40. Non sono ammessi interventi di deforestazione in previsione della realizzazione di interventi edilizi.
41. Sono invece ammesse le pratiche colturali consuete anche con taglio, reimpianto ed espansione dell'area boscata.

➤ **Superfici da destinare a rimboschimento (reg. CEE 2089/92)**

42. L'individuazione di tale ambito di intervento, fondamentale nella tutela dei processi ecologici e nella ricostruzione del paesaggio storico caratterizzato dalla presenza di aree boscate fin dal VII-XI secolo costituisce, anche se non in via esclusiva, il titolo preferenziale di accesso alle provvidenze CEE di cui al regolamento n. 2080/92 del 30/06/92.
43. Sono consentiti in ogni caso anche interventi in ambiti diversi.
44. I relativi progetti saranno ammessi a contributo con le caratteristiche e le modalità previste con apposito programma pluriennale predisposto dalla Regione, previa approvazione del Consiglio Europeo.



## Art. 38 - Elementi di supporto alla fruizione agricola nel paesaggio rurale (Reg. CEE 2079/92)

1. In aderenza alle direttive della comunità europea sopra citate, il PI individua misure idonee a favorire un uso ricreativo del territorio rurale, in armonia con le esigenze di carattere produttivo-agricolo e di tutela del paesaggio.

### ➤ **Percorso campagna pedonale-ciclabile**

2. Tale percorso è previsto in corrispondenza di viabilità già esistente lungo la quale è possibile individuare, con apposita segnaletica orizzontale e verticale, spazi riservati alla percorrenza dei cicli.
3. I singoli progetti dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite con L.R. n. 39 del 30/12/1991 nonché dalla D.G.R. 8018 del 27/12/91: direttive e criteri tecnici per la programmazione progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili.
4. Sono ammesse opere strutturali e modifiche dell'assetto stradale attuate in funzione dell'uso ciclabile e misure relative alla dotazione di alberature di nuovo impianto lungo gli assi viari.

### ➤ **Aree destinate per la sosta ed Attività ludico-ricreative**

5. Si tratta di superfici riservate alla realizzazione di strutture a supporto dell'utilizzo delle piste ciclabili, da realizzare da privati con obbligo di pubblica destinazione.
6. E' ammesso il recupero o la ricostruzione dei manufatti edilizi rurali preesistenti che potranno essere utilizzati per attività collegate all'uso ricreativo del territorio rurale: piccoli bar, agriturismo, servizi vari.
7. E' anche ammessa la realizzazione, ex novo, di un volume edilizio da riservare a tali scopi per un massimo di mc. 600 con un'altezza massima di m.3,50.
8. E' altresì ammessa l'abitazione del custode per un massimo di mc. 350 .
9. Ogni progetto di intervento edilizio dovrà comunque essere accompagnato da idonea ipotesi di sistemazione a verde dell'area.
10. Dovranno comunque essere rispettate le caratteristiche costruttive di cui agli art. 24 e 25 delle presenti N.T.O.

### ➤ **Edificio per le attività museali o ricreative**

11. In tale edificio, originariamente destinato ad uso rurale, potrà essere localizzata un'attività di tipo museale connessa alla cultura rurale locale, o in funzione dell'uso ricreativo del territorio agricolo.
12. E' ammessa pertanto la sua ristrutturazione, senza possibilità di incremento del volume esistente, che dovrà essere realizzata nel pieno rispetto delle caratteristiche originarie del fabbricato.

### ➤ **Cave senili utilizzabili a fini ricreativi**

13. Si tratta dello specchio d'acqua denominato lago di "Caron".



14. E' ammesso l'esercizio dell'attività della pesca sportiva con possibilità di realizzare piccoli insediamenti edilizi da destinare a ristorante, pizzeria, ed uffici per un massimo di mc. 600 ed un'altezza massima di ml. 3.50 .
15. Devono essere rispettati i parametri stereometrici della zona rurale, sottozona "E2".
16. Eventuali interventi di consolidamento spondale dovranno essere uniformati a metodi progettuali di tipo bioingegneristico.

➤ **Parcheggio pertinente**

17. Nella realizzazione di tali infrastrutture dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 23 delle presenti N.T.O.

**Art. 39 - Interventi funzionali alla mitigazione degli effetti provenienti dalla presenza di detrattori visivi**

➤ **Formazione di cortine alberate**

➤ **Formazione di fasce arboree od arbustive**

1. E' facoltà del Sindaco richiedere, in sede di rilascio di autorizzazione/concessione edilizia, la messa a dimora delle piantumazioni in oggetto che dovranno essere realizzate con il sesto d'impianto e le distanze previste all'art. 37 delle presenti norme in relazione a misure analoghe.

**Art. 40 - Preesistenze di interesse storico-archeologico (art. 27 PTRC)**

1. Ogni intervento in questi siti che comporti movimentazioni del terreno, anche lungo la viabilità esistente, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza archeologica di Padova per le iniziative di competenza.

➤ **Capitelli votivi**

2. Sono tracce residue della civiltà rurale locale di cui si ritiene necessaria la conservazione.
3. E' pertanto fatto divieto di manometterle o asportarle.
4. Gli interventi complementari da realizzare in prossimità di tali preesistenze dovranno risultare in armonia con le stesse.
5. Nuove realizzazioni di tale natura dovranno parimenti risultare compatibili con la tradizione locale.

**Art. 41 - Archeologia industriale**

➤ **Mulino**

1. Si tratta dell'unico esempio di archeologia industriale riscontrabile nel territorio del Comune.
2. Ogni intervento edilizio al riguardo, dunque, dovrà essere mirato alla conservazione dei suoi caratteri peculiari.



3. Sono ammesse pertanto destinazioni d'uso a carattere produttivo, terziario o anche residenziale purchè compatibili con l'esigenza di cui sopra.
4. Sono in ogni caso proibiti ampliamenti volumetrici, costruzioni in aderenza o manomissioni non compatibili con l'esigenza di tutela del manufatto in questione.

#### Art. 42 - Posti auto - Costruzioni accessorie condonate

1. E' fatto obbligo il ricavo di un posto auto coperto per unità abitativa, previa demolizione di eventuale box a carattere precario, ancorchè condonato ai sensi della L. 47/1985. Il volume demolito dovrà essere recuperato in aderenza all'edificio principale.
2. I volumi delle costruzioni accessorie condonate ai sensi della L. 47/85, potranno essere demoliti e ricostruiti in aderenza al fabbricato principale. Le ricostruzioni dei volumi accessori condonati, dovranno comunque rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio, la tipologia dell'edificio principale esistente, nonché le norme Tecniche di Attuazione della zona di appartenenza.

#### Art. 43 - Aree soggette a fascia di rispetto dagli elettrodotti

1. Si tratta di fasce di rispetto, individuate dalla L.R. 03/06/1993 n° 27, entrata in vigore il 01/01/2000 e successive modifiche ed integrazioni, determinate per tutti gli elettrodotti in cavo aereo, con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, in relazione al potenziale della linea, per evitare che all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza, e ad una altezza dal suolo di 1.5 m. il campo elettrico non superi il valore di 0.2 micro Tesla
2. Con riferimento alle direttive emanate dalla giunta Regionale con deliberazione nr. 1526 del 11.04.2000, come integrata dalla DGR nr. 3407 del 27.10.2000, con DGR nr. 1432 del 31.05.2002 e con DGR nr. 3617 del 28.11.2003, si precisa inoltre che: - in merito alla prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti, come precisato dalla DGR nr. 1526 del 11.04.2000, il presente PRG soggiace alle disposizioni di cui alla L.R. 27/93 ed alla L.R. nr. 48/1999; - la DGR nr. 1432 del 31.05.2002 prevede che, ferma restando l'indicazione delle fasce di rispetto, eventuali edificazioni possano essere concesse previa misurazione del campo elettrico, che non deve superare i valori massimi stabiliti; - con DGR nr. 3617 del 28.11.2003 è stato approvato l'allegato "Protocollo di misura dei campi elettrico e magnetico a 50 Hz ai fini dell'applicazione della DGR 31.05.2002, nr. 1432; - la L.R. 1/2003, di modifica alla L.R. 27/1993, prevede la possibilità di alcuni interventi edilizi nelle fasce di rispetto degli elettrodotti."

#### Art. 44 – Impianti radio base per telecomunicazioni e telefonia mobile

1. Gli impianti radio base per telecomunicazione devono essere prioritariamente collocati all'interno dei 2 siti cartograficamente individuati e ubicati in aree destinate urbanisticamente ad attrezzature o impianti pubblici.
2. Secondariamente gli stessi possono essere ubicati in altre aree destinate urbanisticamente ad attrezzature o impianti pubblici ed ubicate sia nell'ambito del centro abitato che all'esterno del centro abitato.



3. Ove non sia possibile l'ubicazione ai sensi dei primi 2 commi (2 siti, ed aree per attrezzature o impianti pubblici ubicate sia nell'ambito del centro abitato che all'esterno del centro abitato) l'installazione dovrà avvenire esclusivamente all'infuori del centro abitato.
4. Le installazioni comunque non possono essere ubicate all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 recante "codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002" e a meno di ml. 200 dagli edifici vincolati ai sensi del medesimo D.Lgs 42/2004 e dalle loro pertinenze, ad esclusione delle aree già interessate dalla presenza di impianti tecnologici preesistenti.
5. Le installazioni non possono essere ubicate in corrispondenza di scuole, asili, ospedali, case di cura e relative pertinenze: al fine di tutelare tali siti sensibili, si intende comunque quale area corrispondente quella posta entro un raggio di 100 ml. dagli edifici interessati.
6. Al fine di salvaguardare il territorio, ogni singolo impianto radio base di nuova realizzazione dovrà consentire l'ospitalità a più enti gestori.
7. Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire per gli impianti in oggetto, sarà subordinato alla presentazione di adeguata documentazione che attesti il valore massimo di campo prodotto dall'impianto previsto, nonché l'interferenza con altri sistemi radianti presenti e/o contemporaneamente previsti o noti.
8. La documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire sarà conforme alle disposizioni Regionali vigenti.
9. Trattandosi di opere di pubblica utilità, ove ricorra il caso di rilasciare concessioni in deroga alle norme urbanistiche, si rimanda alla lett. b) dell'art. 10 delle vigenti N.T.O. che consente, l'istituto della deroga di cui all'art. 80 della L.R. 61/1985.



## TITOLO III° – ATTUAZIONE DEL PATI

### Art. 45 - Perequazione urbanistica

1. Gli Ambiti Territoriali Omogenei del Comune di Brugine sono classificati come di seguito:

ATO 1 – Caron:	Perequazione ambientale e/o paesaggistica;
ATO 2 – Arzerini/Porto:	Perequazione ambientale e/o paesaggistica;
ATO 3 – Boschetti:	Perequazione ambientale e/o paesaggistica;
ATO 4 – Buffa:	Perequazione ambientale e/o paesaggistica;
ATO 5 – Ardoneghe:	Perequazione urbanistica;
ATO 6 – Brugine:	Perequazione urbanistica integrata;
ATO 7 – Campagnola:	Perequazione urbanistica integrata.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità:
  - fisici: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;
  - ambientali: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
  - paesaggistici: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
  - territoriali: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
  - architettonici: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
  - strategici: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

4. Modalità di attuazione:



- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il PI può prescrivere che nelle aree residenziali soggette a PUA vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica nel limite massimo del 40% del totale dell'intervento. Il Comune si riserva altresì la facoltà di utilizzare le aree cedute per:
  - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale o paesaggistica il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

## Art. 46 - Credito edilizio

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, secondo quanto prescritto nei successivi commi.
2. Il PI, in conformità alle prescrizioni stabilite dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra Brenta e Bacchiglione, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
  - a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
  - b) vincolo di utilizzo a forestazione;
  - c) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
  - d) interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola;
  - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale.
  - f) Interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare;
  - g) Interventi soggetti a compensazione urbanistica.
3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
5. I crediti edilizi sono certificati da specifico provvedimento amministrativo: delibera di consiglio comunale ovvero di giunta comunale quando la formazione del credito edilizio avviene nell'ambito di procedimenti di competenza dei rispettivi organi comunali, determinazione del responsabile del provvedimento negli altri casi.
6. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004.
7. Le modalità di formazione e gestione del «registro dei crediti edilizi» sono fissate con specifico atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale.
8. Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione.
9. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera un mc di credito edilizio equivalente a 0,25 mq di superficie lorda di pavimento, corrispondente ad un'altezza virtuale pari a 4.



## Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione

10. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 1700 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero 425 mq di superficie lorda di pavimento da utilizzare nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;

11. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» localizzati dal PATI tra Brenta e Bacchiglione o dal PI all'interno degli «ambiti territoriali di importanza paesaggistica» come definiti dal PATI medesimo.

12. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

## Vincolo di utilizzo a forestazione

13. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno delle «aree preferenziali di forestazione» sia all'interno degli «ambiti territoriali di importanza ambientale» come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione produce un credito edilizio di 300 mc a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero 75 mq di superficie lorda di pavimento da utilizzare nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 mq), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

## Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

14. Il volume legittimamente realizzato all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzato nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformato in tutto o in parte in credito edilizio secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Ai fini della formazione del credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4. Ai fini della formazione del credito edilizio per destinazioni non residenziali, da utilizzare nell'ambito di interventi in zone produttive o assimilate a quelle produttive, si considera la superficie lorda di pavimento.



15. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PATI tra Brenta e Bacchiglione e non ancora realizzata all'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive che il PATI medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la volumetria localizzata all'interno dell'area medesima in conformità agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

### Interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola

16. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive, con le seguenti modalità:

volume iniziale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc	600			Tutto
da mc	600	A mc	1.200	70%
da mc	1.200	A mc	2.400	60%
da mc	2.400	A mc	4.800	50%
da mc	4.800	A mc	9.600	40%
oltre mc	9.600			30%

17. Negli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 15%

18. Negli ambiti territoriali di importanza ambientale, come definiti dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, il volume utilizzabile come credito edilizio è incrementato del 30%

19. La parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio, al lordo degli incrementi determinati dalla localizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica o ambientale, potrà essere ulteriormente trasformata in credito edilizio solo mediante specifici accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che definiscano l'interesse pubblico ed individuino contestualmente le aree di localizzazione, nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 21 comma 6 del PATI tra Brenta e Bacchiglione.

20. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

21. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

### Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale

22. Il PI, ad esclusione degli ambiti di zona agricola che non ricadono nelle invariante paesaggistiche o ambientali come definite dal PATI tra Brenta e Bacchiglione, individua ulteriori elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione agli itinerari paesaggistici, ai contesti figurativi, ai quadri paesaggistici ed ai cono visuali) rispetto a quelli indicati dal PATI medesimo a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio di cui al presente articolo. In tali ambiti è consentita la trasformazione in credito edilizio dei volumi edilizi incongrui legittimamente realizzati nonché, previa deliberazione del Consiglio



Comunale, fino ad un massimo del 15% della volumetria assegnata dalla pianificazione vigente. In ogni caso, all'interno di tali ambiti di riqualificazione paesaggistica, la cessione al demanio comunale delle aree classificate come "contesto figurativo" ovvero comprese all'interno dei "coni visuali di prima categoria" produce un credito edilizio di 1500 mc ettaro.

### Interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare

23. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare localizzato nelle zone A, mediante il miglioramento della prestazione energetica degli edifici esistenti costruiti prima del 1989 e disciplinati con grado di protezione, determina la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, in relazione alla classe energetica certificata all'ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:

	Tipo di intervento	Classe energetica	Credito edilizio ammesso (% volume oggetto d'intervento)
Edifici costruiti prima del 1989 con grado di protezione	1 - Restauro e risanamento conservativo	B	40%
	2 - Ripristino tipologico	B	40%
		C	20%
	3 - Ristrutturazione edilizia	A	40%
		B	30%
	4 - Demolizione con ricostruzione	A +	50%
		A	40%
		B	30%

### Interventi soggetti a compensazione urbanistica

24. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

25. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, di cui al precedente art. 45, comma 1, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PATI tra Brenta e Bacchiglione per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004. Tale procedura non si applica agli interventi che interessino ambiti di zona agricola classificati come invariante paesaggistiche o ambientali in conformità all'art. 18, comma 17 delle Norme di Attuazione del PATI.

26. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dal commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.

27. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in riferimento agli obiettivi di qualità definiti dal precedente art. 45, comma 3, lettera d).

### Art. 47 - Ambiti territoriali di importanza ambientale

1. Il PI individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la



rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure UE relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

2. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle direttive del PATI, vanno perseguite le seguenti azioni:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree boscate;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita, a seguito di specifici studi, l'introduzione di colture e tecniche con ridotto o nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni.

3. Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza ambientale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

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

4. All'interno degli ambiti di importanza ambientale, in conformità alle prescrizioni del PATI, non è consentita:

- l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.
- La tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Sono in ogni caso vietati gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo.

6. È fatto generale divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare, i grandi alberi e tutti di esemplari arborei d'alto fusto, nonché le alberate formali e informali, i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. È consentito lo sfolto e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature e deve essere garantito il mantenimento delle siepi. Le piante dei filari e delle alberate insecchite vanno sostituite con specie arboree della medesima specie.



7. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, di cui all'art. 10 comma 5 delle Norme di Attuazione del PATI, in cui saranno definiti i parametri di ricostruzione del verde agrario per ciascun ambito territoriale di importanza paesaggistica, per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a tre volte la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali.

#### Art. 48 - Aree preferenziali di forestazione

1. Il PI individua le «aree preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde dei principali centri urbani del territorio comunale, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

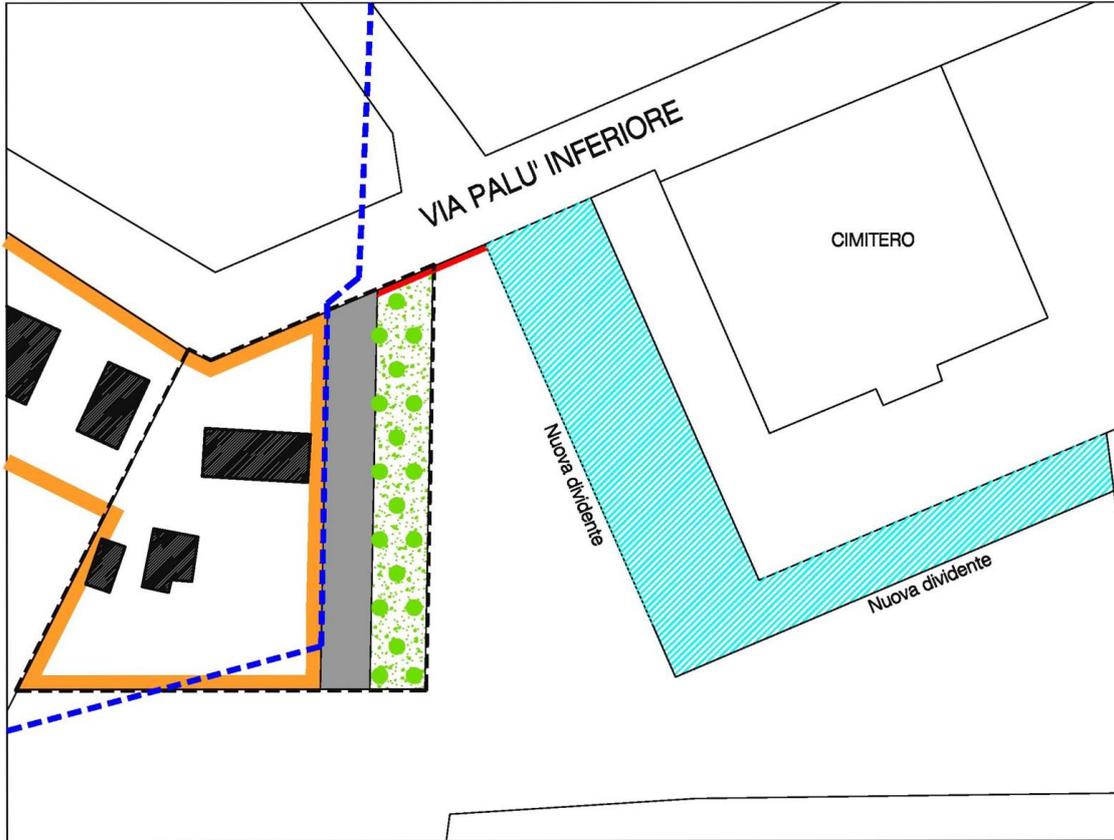
2. All'interno delle «aree preferenziali di forestazione» comprese negli ambiti di importanza ambientale, come definiti dal precedente articolo si applicano le disposizioni relative al credito edilizio limitatamente alle azioni di forestazione mediante «vincolo di utilizzo». Nelle «aree preferenziali di forestazione» esterni agli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto sia mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» sia mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».

3. Nelle «aree preferenziali di forestazione» non comprese negli ambiti di importanza ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo, commi 3, 4, 5 e 6.

#### Art. 49 – Ampliamenti funzionali degli edifici esistenti

1. Nelle zone territoriali omogenee B e C1, in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PATI, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, nel rispetto dei parametri relativi alla distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade ed all'altezza massima ammessa.

**SCHEDE**



**LEGENDA**

Ambito di intervento



Edifici esistenti



Area a verde



Viabilità



Vincolo cimiteriale



Recinzione da realizzare



Area da cedere per  
ampliamento cimitero



Superficie da cedere

2500 mq

Superficie ambito d'intervento

4020 mq

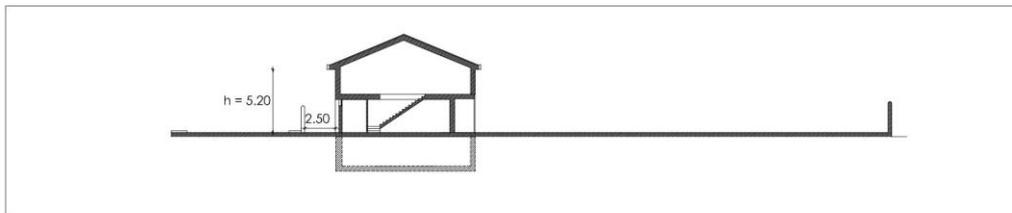
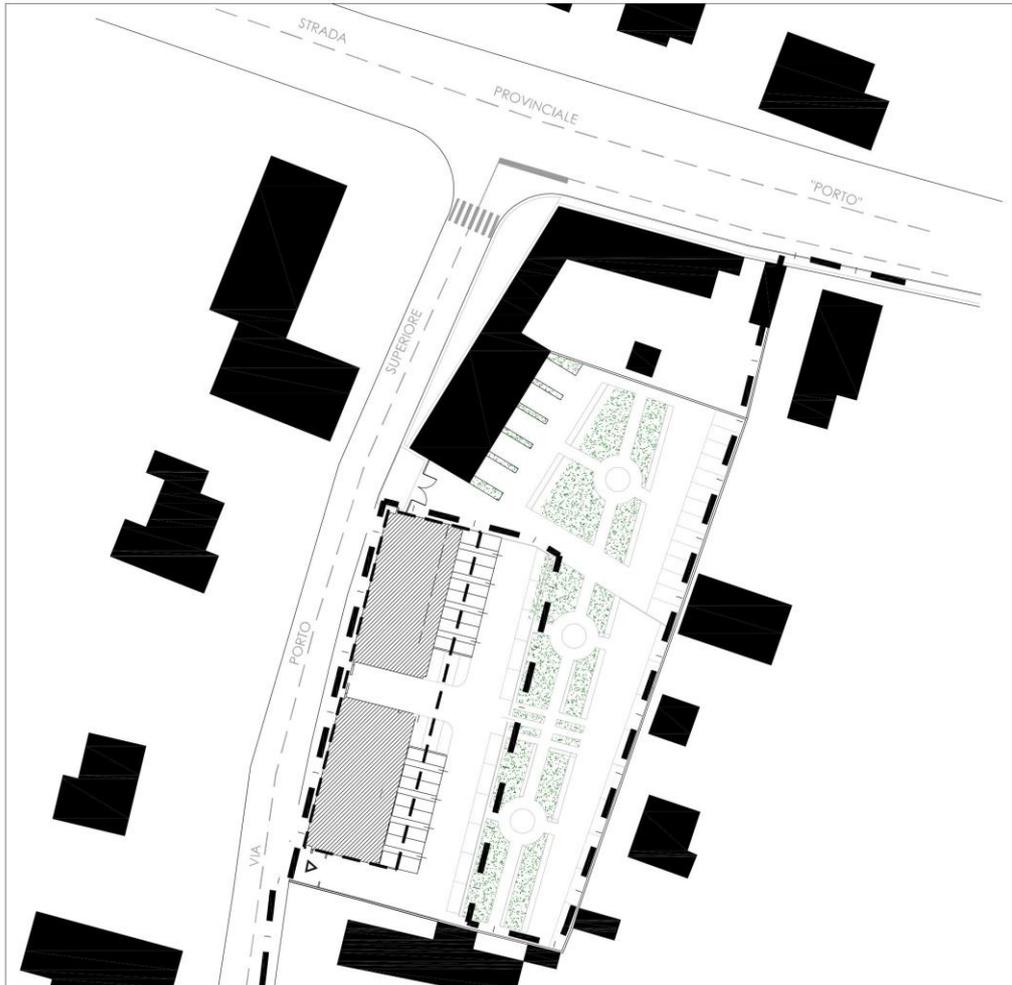
Volume

2500 mc



SCHEDA C1.1.26

VARIANTE N°4A al P.I.

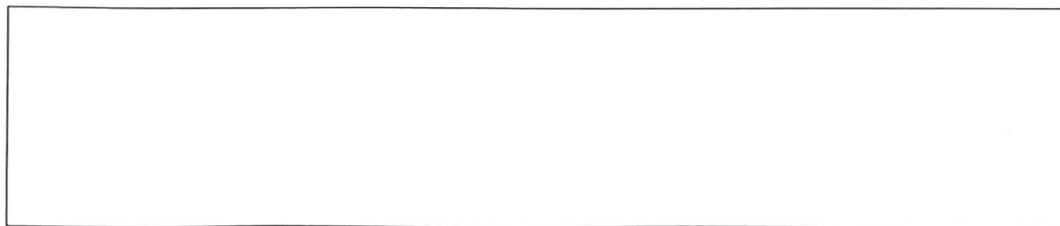
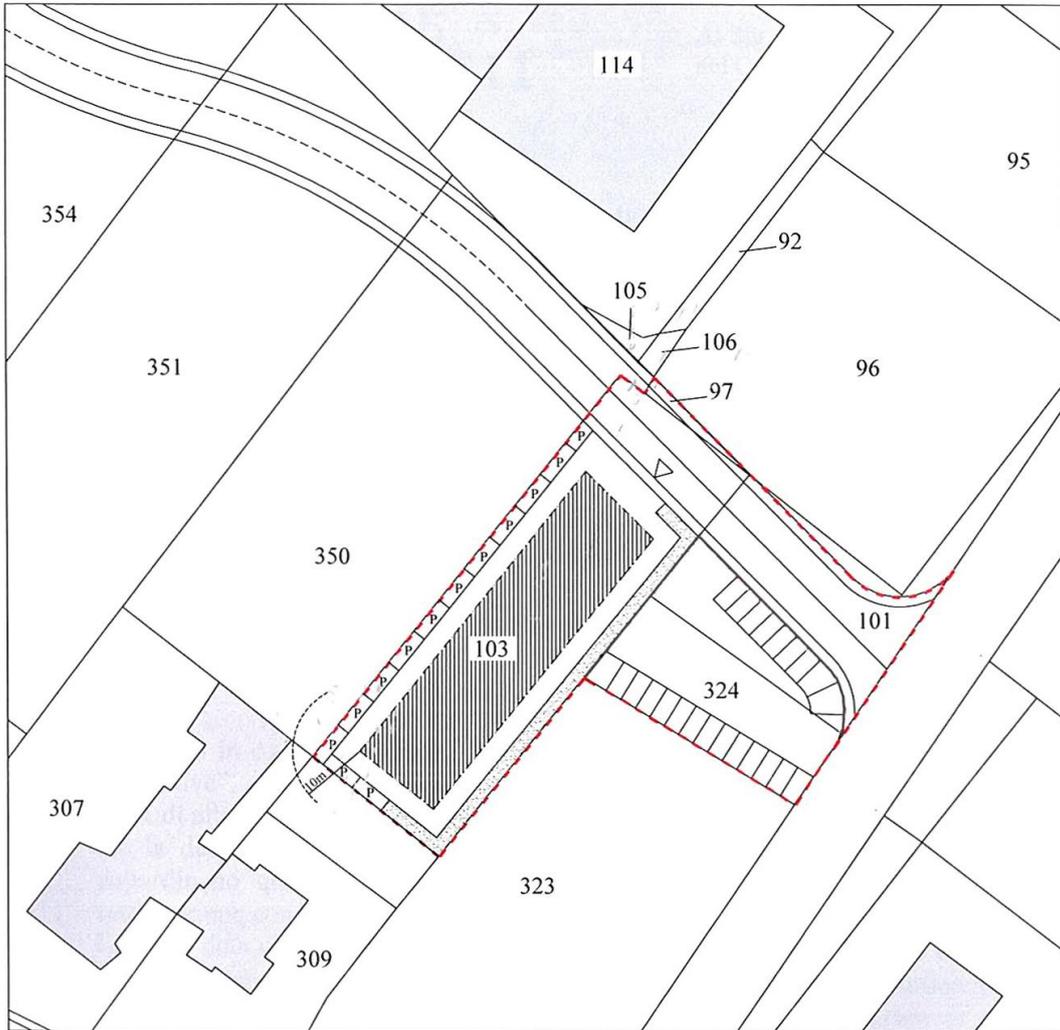


LEGENDA

Perimetro unita' minima d'intervento		Area a verde privato	
Edifici esistenti		Ingresso carraio	
Nuova costruzione (ampliam.-soprael.)		Superficie intervento	1696 mq
Perimetro di massimo inviluppo		Volume	2500 mc
		Superficie interrato	190 mq



- SCHEDA D1.2/1



LEGENDA

Perimetro primo stralcio		Area a verde privato	
Edifici esistenti		Area a parcheggio privato	
Nuova costruzione		Ingresso carraio	
Perimetro di massimo involucro		Superficie lotto intervento	1502 mq
		Superficie coperta (50%)	751 mq

**ALLEGATO II: PRONTUARIO DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE PER I CENTRI STORICI**

La parte dedicata agli stilemi architettonici del dizionario delle componenti architettoniche è la sintesi della catalogazione degli elementi tipici che nel loro insieme compongono gli apparati decorativi ed architettonici degli edifici del centro storico della pianura veneta. Non ha valore prescrittivo, ma si propone come un sistematico lavoro di ricognizione sul complesso campo degli stilemi architettonici tipici. Nelle intenzioni vuol essere un ausilio per i progetti di ripristino o di restauro propositivo, offrendo, attraverso le immagine grafiche, ed i commenti, delle indicazioni sugli elementi tipici ricorrenti. Ad ogni buon conto si raccomanda di non cadere in pastiches compositivi, aggregando tra loro elementi stilistici non congruenti, ma, in ogni intervento di recupero, svolgere sempre una approfondita opera di ricognizione sul campo, per restituire il sottile linguaggio compositivo proprio degli edifici storici.





## Allegato III: Repertorio edifici con grado d'intervento codificato