

COMUNE DI MARCON

**Variante n. 3 al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**

Norme Tecniche Operative

UFFICIO DI PIANO DEL COMUNE DI MARCON

PROGETTISTA
arch. Carlo Mottola

COLLABORATORI
arch. Katia Dario
dott. Marco Potente

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1.	Elementi costitutivi del P.I.	4
Art. 2.	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	5
Art. 3.	Contenuti e campo di applicazione del P.I.	6
TITOLO II°	DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	7
Art. 4.	Definizioni urbanistiche	7
Art. 5.	Destinazioni d'uso	11
TITOLO III°	ATTUAZIONE DEL P.I.	13
Art. 6.	Modalità di attuazione	13
Art. 7.	Strumenti di Attuazione	13
Art. 8.	Contenuti e procedure dei P.U.A.	14
Art. 9.	Comparto	14
Art. 10.	Intervento diretto	15
Art. 11.	Progetti norma	15
Art. 12.	Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione	16
Art. 13.	Perequazione urbanistica	17
Art. 14.	Credito edilizio	19
	INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	19
	RILOCALIZZAZIONE DELLO <i>JUS AEDIFICANDI</i>	19
	CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE	20
	VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE	20
	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI	
	TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	21
	INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA	21
	INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICO TESTIMONIALI DI CATEGORIA DI VALORE 1 PLUS	
	«CONSERVAZIONE INDOTTA»	22
TITOLO IV°	DISCIPLINA DEL TERRITORIO	23
CAPO I°	Il sistema ambientale	23
Sezione I ^a	Le fragilità	23
Art. 15.	Le penalità ai fini edificatori	23
	CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE	23
	CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI	25
Art. 16.	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	26
	AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO	26
	AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.	26
	ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA	27
Art. 17.	Norme di Tutela idraulica	27
Sezione II ^a	Le zone agricole	31
Art. 18.	Disciplina delle zone agricole	31
	Edificabilità in Zona Agricola	33
	Ambiti di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale	34
	Allevamenti Zootecnici Intensivi	34
	Serre Fisse	35
	Manufatti per il ricovero di piccoli animali	35
Art. 19.	Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa	36
Art. 20.	Fabbricati e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	37
Sezione III ^a	Zone di Tutela	40
Art. 21.	Ambiti di tutela del paesaggio	40
	Contesti figurativi	40
	Filari e viali alberati.	40
	Grandi alberi	41

Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	41
Coni visuali	42
Art. 22. Ambiti di tutela ambientale	42
Aree Nucleo	42
Corridoi ecologici	43
Ambiti preferenziali di forestazione	43
Aree boscate	44
Fasce tampone	44
Varchi infrastrutturali	45
Art. 23. Verde privato vincolato	45
Art. 24. Disciplina di tutela ambientale per le zone residenziali e produttive	46
Sezione IV ^a I beni culturali	48
Art. 25. Ambiti di tutela storico-monumentale	48
Pertinenze scoperte da tutelare	48
Edifici storico testimoniali	49
Manufatti di archeologia industriale	49
Permanenze morfologiche della Bonifica Integrale	49
Siti con ritrovamenti archeologici	50
Zona archeologica di Altino	50
Strada Romana (Via Annia)	50
Art. 26. Categoria di valore «1 - conservazione integrale e vincolata» e «ricostruzione filologica».	51
Art. 27. Categoria di valore «2 –conservazione selezionata»	51
Art. 28. Categoria di valore «3a – condizionata»	52
Art. 29. Categoria di valore «3b – controllata»	53
Art. 30. Categoria di valore «4 – libera»	54
Sezione V ^a Vincoli e Fasce di Rispetto	55
Art. 31. Aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004	55
Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004	55
Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	55
Art. 32. Altri vincoli	55
Ville Venete	55
Siti di Interesse Comunitario: IT3250016 «Cave di Marcon» - D.G.R. n. 2673/2004	56
Zone di Protezione Speciale: IT3250016 «Cave di Marcon» - D.G.R. n. 2673/2004	56
Zone umide	56
Aree sottoposte a regime di tutela dal PGBTTR	57
Ambito per l'istituzione della “Riserva naturale delle Cave di Gaggio Nord” art. 27 L.r. 40/1984	57
Art. 33. Fasce di rispetto	57
Fasce di rispetto stradali	58
Fasce di rispetto ferroviarie	58
Fasce di rispetto cimiteriali	59
Fasce di rispetto degli elettrodotti	59
Fasce di rispetto dai metanodotti	59
Fasce di rispetto dall'oleodotto	60
Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia	60
Fasce di rispetto fluviale	61
CAPO II ^o Il sistema insediativo	62
Sezione I ^a Zonizzazione	62
Art. 34. Zone "B"	62
Art. 35. Sottozone "C1"	64
Art. 36. Sottozone "C2"	65
Art. 37. Zone a Urbanizzazione Differita	66
Sezione II ^a Servizi ed impianti di interesse comune	68
Art. 38. Zone «F»	68
Art. 39. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	68

Art. 40.	Standard urbanistici, parcheggi e servizi pubblici	72
CAPO III°	Il sistema produttivo	75
Art. 41.	Zone "D1"	75
Art. 42.	Zone "D2"	76
Art. 43.	Zone "D3"	77
Art. 44.	Insedimenti produttivi in sede impropria	77
CAPO IV°	Il sistema relazionale	79
Art. 45.	Prescrizioni generali e comuni	79
Art. 46.	Piste ciclabili	80
Art. 47.	Norme transitorie e finali	80

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.

1. Il Piano degli Interventi del comune di Marcon è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- a) Relazione programmatica/verifica dimensionamento;
- b) Norme Tecniche Operative;
- c) Allegato 1 alle NTO: Repertorio dei lotti ineditati, dei comparti obbligatori e dei progetti norma;
- d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale contenente i seguenti documenti:
 - Abaco dei tipi edilizi;
 - Disciplina degli edifici storico testimoniali;
 - Abaco delle tipologie rurali;
 - Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
- e) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- f) Registro dei crediti edilizi;
- g) Registro fondiario della SAU e della produzione edilizia volumetrica/Registro delle varianti al PI;
- h) Elaborati grafici di progetto:
 - P.I. intero territorio comunale: n° 7 tavole in scala 1:5000 (su C.T.R.):
 - tav. 13.1.1.a Zonizzazione - Ovest;
 - tav. 13.1.1.b Fragilità – Ovest;
 - tav. 13.1.2.a Zonizzazione - Centro;
 - tav. 13.1.2.b Fragilità - Centro;
 - tav. 13.1.3.a Zonizzazione - Est;
 - tav. 13.1.3.b Fragilità - Est.
 - tav. 13.2 - Individuazione delle zone di degrado (su C.T.R.);
 - P.I. zone significative: n° 6 tavole in scala 1:2000 (su C.T.R.):
 - tav. 13.3.1 P.I. Zonizzazione - Colmello;
 - tav. 13.3.2 P.I. Zonizzazione - Marcon Chiesa-Municipio;
 - tav. 13.3.3 P.I. Zonizzazione - Gaggio;
 - tav. 13.3.4 P.I. Zonizzazione - San Liberale;
 - tav. 13.3.5 P.I. Zonizzazione – Praello;
 - tav. 13.3.6 P.I. Zonizzazione – Zuccarello.
- i) Relazione sul settore primario agrario ed elaborati allegati;
- j) Regolamento Edilizio;
- k) Studio di Compatibilità idraulica.
- l) Documentazione V.Inc.A.
- m) Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 n° 13.1.1-3.a *Zonizzazione – Ovest, Centro - Est*, e 13.1.1-3.b *Fragilità - Ovest, Centro - Est* in scala 1:5.000, n° 13.2 - *Individuazione delle zone di degrado*, in scala 1:5.000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1-6 P.I. *Zonizzazione – Colmello, Marcon Chiesa-Municipio, Gaggio, San Liberale, Praello, Zuccarello* in scala 1:2000.

2. Nell'allegato 1 alle NTO (Repertorio dei lotti inedificati, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma), di cui alla lettera c) del primo comma del precedente Art. 1, hanno valore prescrittivo le tabelle 1 – *dimensionamento dei lotti residenziali*, 2 – *dimensionamento dei comparti residenziali* e 3 – *dimensionamento di comparti terziari e produttivi*, e relative prescrizioni, nonché, all'interno dell'allegato 1c (Progetti norma) hanno valore prescrittivo i punti 2. (carature urbanistiche), 4. (tipologie ammissibili), 5. (destinazioni d'uso) e 6. (prescrizioni particolari); nel punto 2. (carature urbanistiche) la definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde primario e standard secondari. Gli *schemi illustrativi* hanno solo il compito di suggerire possibili soluzioni compositive.

3. Nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, i disegni contenuti nell'*Abaco dei tipi edilizi* hanno solo valore illustrativo, servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle: sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica.

4. Ha altresì valore prescrittivo la *Disciplina degli edifici storico testimoniali*, contenuta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

5. L'*Abaco delle tipologie rurali*, contenuto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, ha il valore di supporto agli interventi sugli apparati decorativi e sulle tipologie degli edifici di valore storico testimoniale. Riguardo agli apparati decorativi nei singoli interventi edilizi possono essere adottate soluzioni formali diverse purché adeguatamente motivate e documentate in relazione alla loro tipicità ovvero in relazione alla loro significativa presenza nell'edificio o gruppo di edifici oggetto di intervento.

6. Hanno inoltre valore prescrittivo i *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* contenuti nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Marcon ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.
2. Il campo di applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Marcon, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1
3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P.I.
4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui alle lettere c) e d) del primo comma del precedente Art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4. Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

- a) *Superficie territoriale (S.T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.I. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità del P.I. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- b) *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico.
- c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o che emergano dal terreno oltre ml 0,50, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono computati per la parte eccedente; non concorrono alla formazione della superficie coperta:
 - i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore al 25% della S.n.p., privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre sono computati per la parte eccedente;
 - le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00, le scale aperte, le vasche antincendio e le piscine esterne, nonché le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo e con altezza massima non superiore a ml. 2,20, e per un massimo di mq 5,00 di superficie lorda: oltre sono interamente computate.
 - I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 18 comma 26. Oltre sono interamente computati.
- d) *Superficie lorda (S.l.):* somma delle superfici di tutti i piani fuori terra comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Ai fini dell'applicazione della LR 50/2012 si applica la definizione di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 3 della medesima legge.
- e) *Superficie netta di pavimento (S.n.p.):* per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio,

misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:

- la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nel caso di tipologie edilizie a schiera o condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 18 per alloggio e con altezza massima di ml. 3,50: oltre si computa la differenza;
- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono computati per la parte eccedente.
- I bersò, pompeiane, pergolati e gazebi, realizzati in aderenza ovvero staccati dai fabbricati, con superficie massima lorda di pianta non superiore al 25% della Superficie netta di pavimento, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre sono computati per la parte eccedente.
- I portici pubblici, nonché quelli condominiali e ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 25% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono computati per la parte eccedente.
- Le superfici tecniche come definite dall'art. 77 del Regolamento Edilizio, i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, purché non ricadenti nelle zone agricole, ai sensi della L.R. 6 aprile 1999 n. 12, nonché i sottotetti non praticabili, né agibili. In ogni caso i sottotetti, per non essere computati ai fini della S.n.p., l'altezza media non superiore a ml 1,50, non devono essere raggiungibili con scale fisse e la superficie totale finestrata massima, per consentire l'aerazione naturale dei locali, non deve essere superiore ad 1/20 della superficie del pavimento.
- Gli ingressi e le scale condominiali, gli ascensori.
- Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio.
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
- Le vasche antincendio.
- Le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo e con altezza massima non superiore a ml. 2,20, e per un massimo di mq 5,00 di superficie lorda: oltre sono interamente computate.
- Le superfici interrato o seminterrate emergenti dal terreno non oltre ml. 1,50.
- I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 18 comma 26. Oltre sono interamente computati.

Per gli interventi da attuare sui fabbricati esistenti la Superficie netta di pavimento degli spazi accessori e di servizio, come definiti alle lettere b) e c) del terzo comma dell'art. 69 del Regolamento Edilizio di altezza non superiore a ml. 2,40 e morfologicamente distinti dai locali di abitazione, viene computata al 60%.

- f) *Superficie di Vendita (S.V.):* come definita dal primo comma dell'art. 3 della LR 50/2012, la lettera a).
- g) *Altezza dei fabbricati (H):* è la differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano terra dell'edificio in progetto e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile; in ogni caso la quota della superficie di calpestio del piano terra, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota 0,00 così determinata:
- Corrispondente alla quota del marciapiede stradale, ove esistente o previsto;
 - Corrispondente al colmo stradale, ove non prevista la costruzione di marciapiede;
 - Nelle zone agricole, o nel caso di mancanza di opere di urbanizzazione, la quota 0,00 viene generalmente individuata con riferimento alla quota della viabilità al fondo, previo sopralluogo e definizione della quota medesima da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.
- h) *Volume delle costruzioni (V):* per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante.
- i) *Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.):* è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S.t.) interessata dall'intervento.
- j) *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.):* è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- k) *Indice di utilizzo (I.U.):* è la superficie lorda massima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- l) *Rapporto di copertura (R.C.):* è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).
- m) *Distanza dai confini (D.C.):* per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso. Per distanza minima dai confini si intende altresì la distanza minima che intercorre tra la sagoma dell'edificio e le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive.
- n) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.):* per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la

- distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.
- o) *Raggio minimo (R.M.):* è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici circostanti.
- p) *Distanza dalle strade (D.S.):* è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal P.I., comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.
- q) *Sagoma degli edifici:* è la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza) e con il piano o piani di campagna, al netto di tutti gli elementi che non determinano superficie coperta. Non determinano modifica della sagoma le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di cm. 50 rispetto alla situazione precedente.
- r) *Ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2:* si intende l'ampliamento del volume e/o della S.n.p., in aderenza o anche staccato, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio esistente alla data di adozione della 3^a variante al PI. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile e non può essere né ceduto né trasferito ad altro lotto. L'ampliamento di ciascun organismo edilizio fino a mq 220 di S.n.p. non può essere concesso alle "dipendenze" staccate dagli edifici principali, la cui S.n.p. va sommata a quella dell'edificio principale.
- s) *Edificio esistente:* trattasi di costruzione dotata degli elementi strutturali verticali e orizzontali (inclusa copertura) completati.
- t) *Aree a parcheggio:* si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo art. 36 in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.
2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.
3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della L.R. 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
4. Per le definizioni relative alle tipologie di intervento sugli edifici esistenti si fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 5. Destinazioni d'uso

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente variante.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.

3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso; per le costruzioni esistenti sono consentite invece le variazioni di destinazione d'uso compatibili con la zona agricola stessa.

4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

5. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.

6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

7. Qualora nell'attuazione del Piano degli Interventi si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati:

8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive
- *Strutture agricolo-produttive*
- *Complessi commerciali*: medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g).
- *Terziario diffuso*: Con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel),
 - b) *commercio al dettaglio* [esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e)],
 - c) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie),
 - d) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
 - e) *autorimesse* (pubbliche e private),

- f) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
- g) *attrezzature per lo spettacolo* (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).
- *Complessi direzionali*: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Artigianato di produzione e industrie*: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- *Servizi ed attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

TITOLO III° ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 6. Modalità di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi, interventi diretti ed opere pubbliche.

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

Art. 7. Strumenti di Attuazione

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

2. Gli strumenti di attuazione diretta sono definiti dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01.

3. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi.

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

5. Qualora il soggetto attuatore attui interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento e previo accordo di pianificazione - soggetto a Valutazione Strategica Certificata (VSC) se attinge al dimensionamento strategico - ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

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

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

Art. 8. *Contenuti e procedure dei P.U.A.*

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 19 comma 2 della LR 11/2004; allo scopo di favorire il buon esito dell'istanza è consentita la presentazione da parte dei richiedenti di una o più proposte progettuali, sotto forma di parere preventivo.

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

4. Entro il periodo di validità dei P.U.A, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

5. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature urbanistiche sono quelle previste dalla disciplina urbanistica definita dal P.I. vigente in quel momento, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.

6. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate e cedute le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, fino all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, lo strumento di intervento indicato sarà quello diretto (permesso di costruire, SCIA, DIA, CIL, CILA, ecc.) in conformità alle carature urbanistiche, ai limiti di inviluppo, agli allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti nel PUA originario, altrimenti gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

Art. 9. *Comparto*

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

2. Il P.I. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) dell'art. 1 le aree assoggettate a intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di Comparto obbligatorio) secondo le prescrizioni contenute nelle tabelle 2 e 3 dell'Allegato 1b alle NTO (*repertorio dei Comparti obbligatori*: superficie a verde pubblico, a parcheggio, Superficie

netta di pavimento massima, tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi, prescrizioni specifiche); ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite o variate da un Piano Urbanistico Attuativo.

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

4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree previste per le opere infrastrutturali comprese nei Progetti di Comparto, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo. L'acquisizione gratuita di tali aree comporta la rinuncia dal parte dell'Amministrazione Comunale dello *jus aedificandi* corrispondente, che resterà di proprietà dei soggetti cedenti e potrà essere utilizzato, come credito edilizio, nell'ambito della successiva attuazione dell'intervento.

Art. 10. Intervento diretto

1. L'intervento diretto come definito al precedente Art. 7 comma 2 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, o del progetto di comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01.

2. Il P.I. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 i "lotti inedificati" assoggettati a intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 1a alle NTO (*repertorio dei lotti inedificati*: numero dei lotti effettivi, Superficie netta di pavimento massima, tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi).

Art. 11. Progetti norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) di iniziativa pubblica o privata o pubblico privata, secondo le prescrizioni contenute dell'Allegato 1c alle NTO (*repertorio dei Progetti norma*) come precisato nel comma 2. del precedente i).

2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, piazze, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di

urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento. Il valore di tali aree e opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, comma undici.

3. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici e il particolare meccanismo di cessione previsto, si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 31 della LR 11/2004 riguardo i progetti norma residenziali; riguardo i progetti norma a destinazione produttiva, commerciale e direzionale devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui alle lettere b) c) e d) del terzo comma dell'art. 31 della L.R. 11/2004, nonché quelle stabilite dal successivo Art. 40. e, nel caso di insediamenti commerciali, quanto prescritto al comma sei dell'art. 21 della L.R. 50/2012.

4. In presenza di destinazioni d'uso miste, il piano urbanistico attuativo dovrà indicare la quantità massima di superficie netta di pavimento, ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel P.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui al successivo Art. 40.

5. Per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma in assenza di Piano Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01.

6. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei Progetti Norma, come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo. L'acquisizione gratuita di tali aree comporta la rinuncia dal parte dell'Amministrazione Comunale dello *jus aedificandi* corrispondente, che resterà di proprietà dei soggetti cedenti e potrà essere utilizzato, come credito edilizio, nell'ambito della successiva attuazione dell'intervento.

7. Le delimitazioni dei Progetti Norma riportate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale, purché nel rispetto delle *carature urbanistiche* degli stessi di cui all'allegato 1c alle N.T.O.

Art. 12. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione

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

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

Numero Accordo	Ditta	DCC	Beneficio pubblico			Beneficio Privato	Snp	Credito edilizio	Modalità Attuazione
			Monetizzazione	Cessione area	Altro				
5	Toso- Pillon	DCC 68 del 28/11/2016	€ 17.133,00	-	-	Lotto - Abaco 2,3	150	-	Intervento diretto
13	Metafin SPA	DCC 69 del 28/11/2016	€ 78.569,60	1.562,56	-	Trasformazione area di 18839,04 da agricolo a standard	-	-	Interventi previsti dalle NTO per le aree a standard
15	Albanese - Davanzo	DCC 70 del 28/11/2016	€ 77.753,80	-	-	Lotto - Abaco 2,3	360	-	Intervento diretto con prescrizioni
16	Morosini	DCC 71 del 28/11/2016	€ 37.873,02	-	-	Lotto - Abaco 2,3	180	-	Intervento diretto con prescrizioni
18	Fincest SRL	DCC 72 del 28/11/2016	€ 50.582,84	-	-	Lotto - Abaco 4	255	-	Intervento diretto
30	Crosara - Guadalupi	DCC 73 del 28/11/2016	€ -	14.288,00	-	Ambito soggetto a PUA	2600	-	PN
31	Liana - Oribelli	DCC 74 del 28/11/2016	€ -	-	Riqualificazione ambientale	Riconoscimento snp aggiuntiva a seguito di riqualificazione ambientale	700 (aggiuntiva)	250	Intervento diretto

3. Relativamente ai termini di validità delle previsioni di trasformazione contenute negli accordi, si applica quanto previsto dal comma 7) dell'art. 18 della l.r. 11/2004, se non diversamente specificato all'interno dei singoli accordi di pianificazione.

Art. 13. *Perequazione urbanistica*

1. Il PI individua i seguenti ambiti di perequazione urbanistica precisandone la tipologia di perequazione:

- ATO 1 - Zona industriale: ambito di perequazione urbanistica e ambientale;
- ATO 2 - Colmello: ambito di perequazione ambientale;
- ATO 3 - Marcon: ambito di perequazione urbanistica integrata;
- ATO 4 - Gaggio: ambito di perequazione urbanistica integrata;
- ATO 5 - San Liberale: ambito di perequazione ambientale.

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 sono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- 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 Piani 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 agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.
 - e) Il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 50% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici del PAT, verificati mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).
 - f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, mediante Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma.
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 è definito dal Piano degli Interventi.
 - b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva 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,

- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire,
 - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 14
 - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale 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. 14. *Credito edilizio*

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- g) interventi sugli edifici storico testimoniali di categoria di valore 1 plus (secondo le modalità fissate dalla *disciplina degli edifici storico testimoniali* contenuta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*).

2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal P.I., nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

4. Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima 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 rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 corredato da Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS).

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS ÆDIFICANDI*

5. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, corredato da Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS), il

consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

6. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli "Ambiti preferenziali di forestazione" produce un credito edilizio di 500 mq di Superficie netta di pavimento. 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 con superficie non inferiore a mq 5.000, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione con superficie non inferiore a mq 5.000, a seguito di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) L'area dovrà essere accessibile da aree pubbliche.
- d) Il credito potrà essere riconosciuto dopo che sarà ceduta l'area e sarà attestato da tecnico abilitato (agronomo o tecnico forestale), individuato dal Comune con spesa a carico del privato, l'avvenuto attecchimento delle essenze arboree.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

7. Ogni ettaro di superficie boscata vincolata di nuovo impianto sia all'interno dei «corridoi ecologici» sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 22 comma 1. lettere b) e c) produce un credito edilizio di 200 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione e manutenzione a carico del soggetto attuatore della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto con superficie non inferiore a mq 5.000, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni;
- c) stipula di specifica convenzione, da approvare in consiglio comunale, che dovrà contenere:
 - modalità e tempi di realizzazione dell'intervento;
 - le eventuali modalità di accessibilità e fruizione pubblica;
 - le condizioni di garanzia (polizza fidejussoria);
 - l'eventuale determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT.
- d) Nel caso di superfici superiori ad 1 ettaro di superficie boscata è ammesso l'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, quest'ultima

attestata da tecnico abilitato (agronomo o tecnico forestale), individuato dal Comune con spesa a carico del privato.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN
 AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE,
 PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

8. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

9. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'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 o produttiva, da localizzare nelle zone individuate dal PI, con le seguenti modalità:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	151	a mq	300	70%
da mq	301	a mq	600	60%
da mq	601	a mq	1.200	50%
da mq	1.201	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

10. Ai fini della determinazione della S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo.

11. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della Superficie Lorda di Pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

12. Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 è ammessa la compensazione urbanistica per le seguenti finalità:

- a) permettere 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.

- b) La realizzazione degli interventi di bonifica di aree degradate, dismesse o in via di dismissione classificate dal PAT come idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi di bonifica d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, da localizzare in sito o in altre aree. Tali 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 PAT e programmati dal P.I.
- c) La cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione medesima di tali tipologie di interventi.
- d) 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. 13 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 PAT per ciascuna ATO.

13. 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 dai commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI STORICO TESTIMONIALI DI CATEGORIA DI VALORE 1 PLUS «CONSERVAZIONE INDOTTA»

14. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico testimoniali di categoria «1plus - conservazione indotta» è riconosciuto al soggetto attuatore la formazione di credito edilizio, secondo le modalità definite dalla *disciplina degli edifici storico testimoniali* contenuta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione I^a Le fragilità

Art. 15. Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI in conformità al PAT classifica i terreni del territorio del Comune di Marcon secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

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

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti.

3. Questa classe di compatibilità è ulteriormente suddivisa in quattro sottocategorie di seguito definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: in aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 4 lettera a) delle Norme di Attuazione del PAT. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete

fognaria, sottopassi) tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Lo studio idrogeologico dovrà indicare anche l'eventualità di forme di controllo delle fonti di possibile inquinamento delle acque sotterranee, anche quando esse appartengono alla prima falda non usata a scopo potabile, quali gli scarichi incontrollati o che non sono recapitati in pubblica fognatura, gli spargimenti di reflui zootecnici e fanghi, l'uso di concimi chimici e di prodotti diserbanti.

- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: in aree a morfologia uniforme e costituite in prevalenza da depositi limoso-argillosi. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 4 lettera b) delle Norme di Attuazione del PAT. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, ponendo una particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio a causa della compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti altresì da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Dovranno essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni.
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c)*: in aree a deflusso difficoltoso o esondabili; di bassura morfologica di origine antropica o naturale e intercluse da rilevati; costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Si richiamano le disposizioni di cui

all'art. 11, comma 4 lettera c) delle Norme di Attuazione del PAT. A causa delle scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni (valore medio delle R_p attorno a 15 kg/cm^2), è necessario che gli interventi siano corredati da un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti. Per queste aree si applicano le prescrizioni di cui al precedente tipo b). In particolare, le indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche dovranno porre una particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio a causa della compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Dovranno inoltre essere approfondite le presenze di paleoalvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni. In queste aree è ammessa la realizzazione di strutture interrato solo a seguito di presentazione di una relazione tecnica redatta da professionista di settore abilitato volta a verificare la compatibilità dell'intervento rispetto alle componenti geologiche, geotecniche e idrogeologiche. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. In ogni caso, per tali strutture interrato devono essere previsti:

- accessi posti a una quota superiore al tirante idrico maggiorato di 0,50 m;
 - adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.
- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d)*: in aree di vecchi siti di discarica non più attiva. Corrispondono alle aree occupate nel passato da cave; successivamente utilizzate come discariche, ripristinate o variamente colmate negli ultimi decenni del '900. Gli interventi sono soggetti sia alle necessarie verifiche geologico-geotecniche puntuali, sia ad approfondite e puntuali indagini/analisi ambientali (ai sensi della normativa vigente in materia), eventualmente propedeutiche alla caratterizzazione ambientale dei siti, a causa dell'indeterminatezza dei materiali utilizzati per la colmata e le modalità della sistemazione stessa.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

4. Non è ammessa l'edificazione nelle seguenti aree:
- nella parte allagata dei terreni delle ex cave di Praello e Gaggio;
 - nelle casse d'espansione delle piene del Fiume Zero e Fossa Storta;

- nei terreni di pertinenza fluviale dei Fiumi Zero, Dese e Fossa Storta, racchiusi dal sistema di argini, fino al piede della scarpata esterna degli stessi.

5. Sono ammesse le opere idrauliche a salvaguardia e al disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali, la valorizzazione della risorsa idrica, la valorizzazione e fruizione dell'ecosistema, solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti. La compatibilità sarà verificata attraverso l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Art. 16. *Le aree soggette a dissesto idrogeologico*

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il Piano evidenzia le «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento durante eventi di precipitazione intensa. L'andamento della falda freatica è correlato in maniera stretta alle condizioni idrauliche complessive del territorio, del suo contesto di bassa pianura di origine alluvionale e posta per buona parte a quote inferiori al livello del mare (i valori medi di soggiacenza sono compresi fra 0 e -2 m dal p.c.).

2. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico», gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato sopralzo delle soglie di accesso sopra le quote di possibile allagamento dei piani stradali. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia a eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. Per tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al p.c., sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate.

3. Negli interventi di nuova edificazione, il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato a una quota superiore al piano campagna medio circostante di almeno 50 cm, da definire in base all'analisi della morfologia del contesto

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

4. Il P.I. individua le seguenti aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.:

- Aree classificate dal *Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia* come «P1 area a moderata pericolosità», «P1 area a moderata

pericolosità- scolo meccanico» e «P2 area a media pericolosità» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

5. Il P.I. dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui al successivo Art. 17.

ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

6. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.

7. Gli interventi dovranno garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000

Art. 17. Norme di Tutela idraulica

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di tutela idraulica. Si richiamano le disposizioni di cui all'art.14 delle Norme di Attuazione del PAT e quelle contenute nello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT.

2. In tutto il territorio comunale devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- a) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) ponticelli, o tombotti interrati (entrambi ammessi solo per garantire l'accesso ai fondi e agli edifici), devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- d) Non sono ammessi interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica. In ogni

caso, l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale, in termini di volumi e di smaltimento delle portate defluenti;

e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

3. Negli interventi diretti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Nel caso di nuova edificazione di volumetria superiore a metri cubi 1000, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a metri quadrati 200, deve essere predisposta una verifica di compatibilità idraulica del progetto, avente le finalità di cui all'Allegato A della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici". Nel documento, sono indicate le misure compensative o mitigatorie che il proprietario del bene ritiene di porre in essere, anche con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque, eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima. La verifica di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo dal Consorzio di Bonifica competente.

b) Per interventi relativi a nuova edificazione, di volumetria superiore a quella di cui ai commi precedenti ma inferiore a metri cubi 2000, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza inferiore a metri quadrati 1000, non è richiesto il parere del Consorzio di Bonifica, purché, nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica, siano previsti sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti su superfici impermeabili, quali tetti ed aree pavimentate facenti riferimento alle pertinenze del lotto edificato, per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete fognaria.

c) Le verifiche e valutazioni tengono conto di un valore del tempo di ritorno di 50 anni.

d) Di norma, per tali interventi:

– potrà essere realizzato un anello di raccolta delle acque meteoriche con tubazioni di adeguato diametro, comunque non

inferiore a DN 500 mm, circoscritto all'edificio collettato, confluyente in un manufatto di laminazione, con idoneo foro di emissione posto alla quota di scorrimento della condotta medesima, dotato di stramazzo a quota tale da impedire il funzionamento a pressione della stessa.

- Tale dispositivo, del quale dovrà essere garantita la costante manutenzione, deve consentire una portata allo scarico non superiore a quella antecedente la costruzione.
- Per le superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso, è preferibile l'uso di materiali drenanti ed assorbenti, posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno.

4. In sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi dovrà essere redatto uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:

- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
- predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

5. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). A tal proposito, i valori dei volumi compensativi indicati nello studio idraulico allegato al PAT sono da ritenersi, a questo grado di dettaglio, valori minimi da realizzare. Tali volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti. Sempre in sede di PUA dovranno prevedersi tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione ed assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.).

6. Nella documentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, nonché ai fini della redazione di progetti preliminari di opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate (quali parcheggi scambiatori, impianti sportivi, plessi scolastici, attrezzature di interesse comune), deve essere inclusa quella prevista dall'Allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici".

7. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella Valutazione vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.

8. La documentazione è redatta e sottoscritta a cura del progettista.

9. La valutazione di compatibilità, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007.

10. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo.

11. Le disposizioni riferite agli interventi diretti di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi edilizi inclusi negli strumenti urbanistici attuativi per i quali è stato acquisito il parere di compatibilità espresso dall'autorità idraulica competente.

12. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

13. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.

14. La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere.

15. La progettazione dei singoli interventi, anche in fase di redazione dei PUA, dovrà individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettatore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata e di volumi.

16. In sede di PUA dovranno essere definiti nel dettaglio i sistemi da adottare per la laminazione delle maggiori portate generate dai nuovi interventi edificatori.

17. In sede di PUA dovrà essere identificato il percorso delle acque meteoriche provenienti dall'ambito oggetto di urbanizzazione fino al recapito nel primo ricettore demaniale, includendo all'interno del PUA le aree di recapito idraulico.

18. *Invarianza Idraulica*: negli interventi dovranno essere verificati i “coefficienti di deflusso post-operam” e, se maggiori di quelli indicati nella Relazione Idraulica del PAT, dovranno essere ricalcolati i Volumi d’invaso compensativi, imponendo i parametri indicati nel capitolo 9.2 dalla Relazione Idraulica allegata al PAT;

19. Relativamente agli Ambiti di trasformazione previsti in aree individuate a “rischio idraulico”, si prescrive che la realizzabilità degli stessi possa essere attuata a condizione che, in sede di PUA:

- siano definite le modalità ed i tempi per la messa in sicurezza delle suddette aree;
- sia valutata la possibilità di concordare con i soggetti realizzatori di nuovi interventi edificatori rientranti in aree a rischio idraulico, la realizzazione di opere fuori ambito volte alla risoluzione delle criticità stesse.

20. Le quote d’imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente.

21. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l’ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.

22. Gli eventuali piani interrati sono impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori.

23. Si richiama interamente il contenuto del “Regolamento per la manutenzione fossati” allegato al Piano delle Acque, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 21.12.2011.

24. Si richiama interamente il contenuto delle Norme tecniche di attuazione del Piano di tutela delle acque regionale vigente.

Sezione II^a Le zone agricole

Art. 18.

Disciplina delle zone agricole

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

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

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

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all’esercizio dell’attività agricola e zootecnica, agli

insediamenti abitativi rurali, alle attività turistiche connesse al settore primario, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali di valore ambientale e paesaggistico, e comprendono gli «Ambiti della Bonifica Integrale», che interessano il vasto sistema di aree agricole poste a valle della Ferrovia Venezia - Trieste, e caratterizzato dalle trame ordinate della bonifica meccanica: strade, viabilità podereale e interpodereale, canali di scolo e irrigui - e manufatti edilizi.

5. 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.

6. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% della superficie territoriale (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 30 mq per unità arborea), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

7. Gli interventi di *trasformazione edilizia* soggetti a permesso di costruire, 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 4,5% (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 30 mq per unità arborea) della superficie territoriale, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dei *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.

8. 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*, 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), del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*.

9. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo abilitativo. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità o attestazione equivalente.

10. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

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

12. 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 11/2005.

13. 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 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

14. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi (*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: abitazione rurale*). Per ciascun edificio, inteso come organismo edilizio, è ammesso comunque il ricavo di un numero massimo di tre unità abitative, compreso l'esistente.

15. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nel

classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi (*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: annesso rustico*).

16. 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.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

17. 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» specificando 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, riferite sia alla residenza sia alle strutture agricolo-produttive. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 14. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI

18. 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.

19. 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.

20. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 8 dell'abaco dei tipi edilizi (*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi*).

21. 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).

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

SERRE FISSE

23. Nelle zone agricole 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.

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

25. 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

26. 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/azienda agricola anche se composto/a da più mappali, costituiti da un unico vano fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.
- 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.

27. In presenza di più orti ricavati all'interno della stessa proprietà/azienda agricola, ancorché dati in conduzione a soggetti diversi, è consentita la realizzazione di un solo manufatto.

Art. 19.

Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

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

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

3. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente.

5. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa è ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.

6. Per la disciplina edilizia di zona si fa riferimento alle classi 2 e 3 dei tipi edilizi, di cui al Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale, escluso l'indice di edificabilità fondiaria e il lotto minimo

7. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1

dell'Allegato 1 alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima, tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi).

8. In aggiunta a quanto disposto dal comma precedente è ammessa la localizzazione di credito edilizio aggiuntivo alle quantità predefinite nella misura di 150 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800, previa detrazione della superficie fondiaria iniziale corrispondente alla quantità predefinita di S.n.p. già assegnata.

9. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza i lotti di cui ai precedenti commi devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto, all'interno del quale troveranno applicazione le disposizioni relative alle aree agricole di pertinenza di cui al comma successivo.

10. Entro gli ambiti di Edificazione diffusa il PI individua le «aree agricole di pertinenza» che costituiscono «ambiti di localizzazione degli interventi edilizi» pur continuando a far parte del fondo rustico. Entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 43 comma 2 della LR 11/2004, è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei con visuali e nei corridoi ecologici, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica. All'interno di tali ambiti è ammessa la localizzazione dello *jus ædificandi* non utilizzabile all'interno degli «Ambiti d'integrità fondiaria, paesistica e ambientale» ovvero all'interno delle fasce di rispetto e degli ambiti di tutela. Entro le aree agricole di pertinenza è ammessa altresì la localizzazione di credito edilizio nella misura di 150 mq di S.n.p. massima per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un modulo minimo di mq 800.

11. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Art. 20.

Fabbricati e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Il PI individua alcuni fabbricati e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. In ogni caso, è ammesso il riutilizzo dei fabbricati e delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, legittimamente realizzate e localizzate in zona agricola, anche se non individuate negli elaborati grafici ma la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è

dimostrata da idonea relazione agronomica in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale dei fabbricati esistenti;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dai fabbricati esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro le aree agricole di pertinenza di cui al precedente Art. 19 comma 10. , qualora i fabbricati esistenti siano localizzati in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) I fabbricati riutilizzati a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- e) Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.
- f) Le strutture agricole produttive non più funzionali al fondo possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperate come spazi accessori o di servizio alla residenza.
- g) È ammesso il riutilizzo ai fini residenziali di un solo fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo per ciascuna azienda agricola. Tale riutilizzo non è ripetibile, ed è consentito solo in presenza delle principali opere di urbanizzazione (viabilità di accesso e principali sottoservizi: si precisa che la rete elettrica deve essere sotterranea).

2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle volumetrie esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 600 mc di volume netto, per un massimo di due unità abitative; nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino il limite di 600 mc, è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola volumetria eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 14 commi 9 e 10.

3. Nel caso in cui il recupero della volumetria avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e

formali contenute nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale).

4. Il riutilizzo a fini residenziali delle strutture agricole produttive esistenti 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.

Sezione III^a Zone di Tutela

Art. 21. *Ambiti di tutela del paesaggio*

1. Il PI in conformità al PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invariante di natura paesaggistica:

- a) Contesti figurativi.
- b) Filari e viali alberati.
- c) Grandi alberi.
- d) Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- e) Coni visuali.

CONTESTI FIGURATIVI

2. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

3. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

FILARI E VIALI ALBERATI.

4. Il PI individua i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

5. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei filari alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

6. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e di necessità funzionali a nuove urbanizzazioni, documentate mediante idonea relazione tecnica; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima o di specie ritenuta idonea sulla base di valutazione degli uffici comunali competenti; in alternativa si potrà provvedere alla compensazione del patrimonio arboreo mediante nuova piantumazione in altro luogo

concordata con gli uffici comunali preposti. È ammessa la ricomposizione morfologica dei filari e viali alberati nell'ambito degli interventi disciplinati da Piano Urbanistico Attuativo o comparto urbanistico.

7. In caso d'interventi concernenti il sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature. Qualora venga riscontrata e documentata con idonea relazione tecnica la necessità di rimuovere l'apparato radicale sarà indispensabile acquisire la preliminare valutazione degli uffici comunali competenti.

GRANDI ALBERI

8. Il PI individua e tutela le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie, aggiornando il quadro conoscitivo del PAT, sulla base di una specifica indagine. Il PI individua inoltre le principali emergenze vegetali puntiformi caratterizzanti parchi e complessi d'interesse storico.

9. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

10. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

11. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

12. Il PI individua la rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, che interessano il territorio comunale, aggiornando il quadro conoscitivo del PAT, sulla base di una specifica indagine. Gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- a) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;
- b) 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;

CONI VISUALI

13. Il PI individua i principali cono visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. I cono visuali sono così classificati:

- Categoria 1: riguarda i cono 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. Entro il contesto figurativo del cono visuale, se definito cartograficamente ai sensi del precedente comma 2. ovvero negli altri casi, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei cono visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
- Categoria 2: riguarda i cono 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. Entro l'ambito del cono visuale 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.

*Art. 22.**Ambiti di tutela ambientale*

1. Il PI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invariabili di natura ambientale:

- a) Aree nucleo.
- b) Corridoi ecologici.
- c) Ambiti preferenziali di forestazione.
- d) Aree Boscate.
- e) Fasce tampone.
- f) Varchi infrastrutturali.

AREE NUCLEO

2. Il PI recepisce le aree nucleo appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147 CEE e

92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.

3. Gli interventi nelle aree nucleo, dovranno essere compatibili con le misure di conservazione e la normativa dei piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000, in conformità alla D.G.R. n. 2299/2014 e smi.

CORRIDOI ECOLOGICI

4. Il PI individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

5. Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, ecc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare le recinzioni devono assicurare il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

6. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua consortili principali (Zero, Dese, Fossa Storta, Rio Zermason) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di m. 50. In assenza di corsi d'acqua il PI individua negli elaborati cartografici una fascia di rispetto minima di m. 10.

7. Negli corridoi ecologici si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al precedente Art. 14.

AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

8. Il PI individua gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di connessione tra le due grandi aree nucleo presenti nel territorio comunale, con l'ambito del Bosco di Mestre, 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. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli

interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

9. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al precedente Art. 14.

AREE BOSCADE

10. Il PI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

11. Le aree boscate individuate dagli elaborati grafici del PI costituiscono ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.

12. Le aree boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le aree boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle aree boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

13. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

FASCE TAMPONE

14. Il PI individua le fasce tampone che si configurano come impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici e produrre ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse, ovvero realizzati ai fini della mitigazione ambientale lungo gli assi stradali e le aree di transizione.

15. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle fasce tampone. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino delle fasce tampone, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso il loro ampliamento con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

16. Nel caso di interventi di pubblica utilità, qualora non fosse possibile realizzare l'opera pubblica senza generare impatti significativi sulle fasce tampone, si potrà provvedere alla compensazione del patrimonio arboreo mediante nuova piantumazione in altro luogo concordata con gli uffici comunali preposti.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

17. Si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

18. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Art. 23.

Verde privato vincolato

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono individuate le aree destinate a verde privato vincolato.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione con eventuale ricomposizione dei volumi, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa.

4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente, nonché 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. 2,40 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo e non è consentita la posa di pavimentazioni impermeabili.

6. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare negli ambiti destinati a verde privato vincolato, sono quelle contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale - Abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le limitazioni di cui ai commi precedenti.

Art. 24.

Disciplina di tutela ambientale per le zone residenziali e produttive

1. All'interno delle zone residenziali comprese nelle aree di interesse ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal P.A.L.A.V. ed individuate nella tav. 13.1.1-3 di progetto del PI, che riporta l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela ai sensi dell'art. 21, lettere a) e b), devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti, relative ai lotti perimetrali esterni agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, dovranno essere realizzate in rete metallica, anche dotata di zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 30, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, mentre all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere realizzate in rete metallica, anche dotata di zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 30, accompagnata da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*.
- b) Almeno il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata;
- c) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.
- d) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore.

2. All'interno delle zone produttive comprese nelle aree di interesse paesistico ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal P.A.L.A.V., ovvero all'interno degli insediamenti produttivi esistenti in zona impropria dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui al Prontuario

per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.*

- b) Almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1^a e 2^a grandezza, di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.*
- c) Almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata.
- d) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.
- e) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore.
- f) Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità ambientale in relazione ai rumori, fumi, scarichi.

Sezione IV^a I beni culturali

Art. 25. *Ambiti di tutela storico-monumentale*

1. Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:

- a) Pertinenze scoperte da tutelare,
- b) Edifici storico testimoniali,
- c) Manufatti di archeologia industriale,
- d) Permanenze morfologiche della Bonifica Integrale,
- e) Siti con ritrovamenti archeologici,
- f) Strada Romana (Via Annia).

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono individuate le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete nonché gli ambiti di ville e giardini di valore ambientale, che corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dalle categorie di valore assegnate ai singoli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, con eventuale ricomposizione dei volumi non oggetto di specifica tutela, ovvero cui il grado di protezione lo consenta, nonché degli accessori e delle superfetazioni legittime, anche in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente nonché 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. 2,40 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5,00.

5. 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.

6. Il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione dell'area a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti e un'illuminazione artificiale non invasiva. Al fine di

conservare e valorizzare il rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto dovranno essere rimossi gli elementi incongrui. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare negli ambiti destinati a verde privato vincolato, sono quelle contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale - Abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le limitazioni di cui ai commi precedenti.

EDIFICI STORICO TESTIMONIALI

8. Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 devono essere rispettate le regole compositive (moduli costruttivi, rapporti dimensionali dei fori e delle facciate, modalità di aggregazione del rustico, cornicioni, camini e comignoli, inclinazione del tetto, orientamento e criteri di ampliamento degli edifici) di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Abaco delle tipologie rurali), nonché le prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento di cui Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Disciplina degli edifici storico testimoniali).

9. Nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Disciplina degli edifici storico testimoniali) sono riportati inoltre le categorie di valore assegnate ai singoli edifici e le relative destinazioni d'uso ammesse.

MANUFATTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

10. Gli interventi sui manufatti di archeologia industriale devono rispettare le prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Disciplina degli edifici storico testimoniali) nonché le categorie di valore assegnate a ciascun corpo di fabbrica e le relative destinazioni d'uso ammesse.

PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

11. Il PI individua le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale».

12. Gli interventi edilizi, e quelli finalizzati alle sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti e/o di miglioria fondiaria devono:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti il paesaggio della Bonifica Integrale, quali: le strade, la viabilità poderale ed interpoderale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;

- c) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali.

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

13. Il PI indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, e le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
141	Marcon, Via Alta	Materiale sporadico
142	Colmello – ex casa Vecchiato	Materiale sporadico
143	Marcon, Via Boschetta	Materiale sporadico
144	Gaggio, Casa Vecchiato	Materiale sporadico
145	Gaggio, nei pressi del cimitero	Materiale sporadico
146	Gaggio	Frammenti fittili
147	Marcon, Poianello	Materiale sporadico
148	Marcon, Poianon	Iscrizione funeraria

14. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

ZONA ARCHEOLOGICA DI ALTINO

15. All'interno dell'ambito dell'insediamento romano di Altino individuato in conformità al PTRC 1992 si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

16. È vietato alterare e manomettere con scavi ed altro i siti archeologici di cui al comma precedente, nonché asportare i reperti di interesse storico-archeologico o documentale presenti.

17. Nell'ambito archeologico di Altino, di cui al precedente comma 15. , gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

STRADA ROMANA (VIA ANNIA)

18. Il PI localizza il tracciato della Via Annia sulla base dei ritrovamenti archeologici.

19. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente comma 14.

Art. 26. *Categoria di valore «1 - conservazione integrale e vincolata» e «ricostruzione filologica».*

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna ovvero beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004.

2. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio, eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione.

3. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

4. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente e/o incongrue che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

5. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati o areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale.

6. È ammessa un'altezza media dei vani abitabili non inferiore a ml. 2,40 se ritenuta compatibile dall'ASL competente (valutazione tecnico discrezionale di cui all'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001); in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

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

8. All'interno degli edifici di categoria di valore 1 sono individuati quelli di particolare pregio architettonico, storico-artistico e/o paesaggistico, che, per lo stato di conservazione in cui si trovano, rischiano di scomparire. A tali edifici è attribuita la categoria di valore «1plus - conservazione indotta» e per incentivarne il recupero mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio secondo le modalità definite dalla *disciplina degli edifici storico testimoniali* contenuta nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 27. *Categoria di valore «2 –conservazione selezionata»*

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

2. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e 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;
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e 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) è ammessa un'altezza media dei vani abitabili non inferiore a ml. 2,40 se ritenuta compatibile dall'ASL competente (valutazione tecnico discrezionale di cui all'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001); in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- k) possibilità di aggiungere solai senza variazione del volume e sagoma dell'edificio (per esempio inserire un solaio nelle parti rustiche);
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

4. Qualora sia dimostrata, con idonea perizia statica, la precarietà strutturale di parti dell'edificio, è ammessa la loro demolizione con fedele ricostruzione (tipologica, formale e materica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

Art. 28.

Categoria di valore «3a – condizionata»

1. Riguarda gli edifici che presentano almeno uno dei fattori architettonici ed edilizi interni alterati e per i quali è individuato un contesto ambientale (area di pertinenza e/o contesto figurativo, comprensivo di eventuale cono visuale).

2. In particolare è prescritta la conservazione dei singoli elementi originari della morfologia e della tipologia edilizia.

3. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, con le seguenti prescrizioni:

- a) svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della porzione e forma delle strutture verticali;
- b) conservazione delle aperture originarie in tutte le facciate;
- c) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- d) possibilità di utilizzare soffitti o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- e) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia esterna dell'edificio;
- f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
- g) possibilità di traslare i solai, anche modificando il numero dei piani;
- h) è ammessa un'altezza media dei vani abitabili non inferiore a ml. 2,40 se ritenuta compatibile dall'ASL competente (valutazione tecnico discrezionale di cui all'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001); in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- i) realizzazione di serra bioclimatica tramite chiusura di portici con lastre di vetro, senza comportare la modifica della superficie coperta;
- j) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente e/o incongrue, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

Art. 29.

Categoria di valore «3b – controllata»

1. Riguarda gli edifici che mantengono prevalentemente inalterati i fattori esterni originari, quali le partizioni verticali, la copertura e le forometrie esterne.

2. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia senza ammettere la demolizione integrale con ricostruzione, ampliamento nei limiti di zona, con le seguenti modalità:

- a) è ammesso lo svuotamento dell'edificio anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) possibilità di traslare i solai, anche modificando il numero dei piani;
- c) conservazione delle aperture originarie nelle facciate principali delle murature esterne, della copertura e dell'andamento del tetto, che

definiscono la percezione complessiva delle caratteristiche morfologiche esterne dell'edificio esistente;

- d) possibilità di chiusura di portici con lastre di vetro (per esempio la chiusura di un portico a barco con lastre di vetro per la creazione di volumi abitabili);
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati.

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

4. Non è consentito l'ampliamento sul/sui prospetto/i principali, inteso/i come l'insieme delle facciate rivolte verso la strada o corso d'acqua, oppure interessati da cono visuale. Eventuali nuove aperture, purché rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali, devono preferibilmente essere collocate verso aree interne o verso le corti.

5. Nel caso di ampliamento è ammesso il recupero dei volumi delle superfetazioni o di altre costruzioni separate di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale, nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti. L'eventuale ampliamento, se ammesso dalla disciplina di zona, dovrà essere riconoscibile e differenziato dall'edificio originario per struttura e materiali.

Art. 30.

Categoria di valore «4 – libera»

1. Riguarda edifici classificati dal PAT ma privi di valori architettonici e ambientali meritevoli di conservazione per effetto di estese modificazioni occorse con gli interventi edilizi più recenti che hanno introdotto elementi e tecnologie edilizie contemporanee od alterato morfologicamente l'immobile in misura tale da comportare irrimediabilmente la perdita di materia, morfologia formetrica, elementi strutturali e compositivi originali. Si tratta pertanto di edifici che presentano una prevalente trasformazione con perdita dei fattori architettonici ed edilizi originali, oppure costituiscono una porzione residuale di un immobile completamente alterato, indipendentemente dal contesto.

2. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento nei limiti di zona, con le seguenti modalità:

- a) trasformazione degli edifici che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- b) Possibilità di modificare l'impianto distributivo, le partizioni orizzontali, la copertura e le formetriche.
- c) Qualora l'edificio ricada in un contesto ambientale (area di pertinenza da tutelare e/o contesto figurativo) l'eventuale ampliamento non deve comportare il consumo di territorio oggetto di tutela.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

Sezione V^a Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 31. *Aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004*

EDIFICI E ADIACENZE TUTELATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N. 42/2004

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati i seguenti edifici tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) Villa del Sec. XVII a due piani con annesso giardino, Decreti 3 gennaio e 22 aprile 1966 (c. d. Villa Pauletta);
- b) Casa Colonica seicentesca con annesso scoperto, Decreto 6 dicembre 1978 (c.d. Ca' Potente);
- c) Villa Valentini Astori del XVII sec con scoperto, decreto 30 giugno 1983;
- d) Oratorio settecentesco del Transito di S. Giuseppe con annesso scoperto, decreto 14 luglio 1979;
- e) Cimitero Vecchio, decreto 4 novembre 2010;
- f) Ex campo di Volo, decreto 26 luglio 2011.
- g) Ponte metallico sul fiume Zero, decreto 15 settembre 2014;
- h) Parrocchia di S. Bartolomeo, decreto 25 maggio 2015.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, stati individuati i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nell'elenco degli idronomi di cui alla DGR 12 luglio 2004 n. 218: Fiume Dese, Fiume Zero, Fossa Storta, Rio Zermanson.

2. Per tali aree valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona di cui al presente Titolo IV, e all'interno delle zone agricole, costituiscono parte integrante del fondo rustico, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

3. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 32. *Altri vincoli*

VILLE VENETE

1. Il PI localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete, che costituiscono luoghi notevoli del

paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/200. L'elenco delle Ville Venete comprende:

- a) Barchessa di Villa Astori, Ortolan, Via San Giuseppe, 2;
- b) Villa Pauletta, Via Alta 74.

2. Relativamente alle pertinenze si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 25 lettera a). Relativamente agli edifici si applicano le prescrizioni di cui al precedente Art. 25 lettera b).

SITI DI INTERESSE COMUNITARIO: IT3250016 «CAVE DI MARCON» -
D.G.R. N. 2673/2004

3. Il PI, all'Art. 22 delle presenti norme, classifica come Area Nucleo il seguente Sito di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Cave di Marcon». Il SIC è individuato ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE, recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. n. 2299/2014 e smi. Piani, progetti e interventi, interni all'ambito dei siti della rete Natura 2000, o esterni allo stesso, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, dovranno sempre prevedere la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione.

ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE: IT3250016 «CAVE DI MARCON» -
D.G.R. N. 2673/2004

4. Il PI, all'Art. 22 delle presenti norme, classifica come invarianti le seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Cave di Marcon». Le ZPS sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea 2009/147/CEE «Uccelli», recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. n. 2299/2014 e smi. Piani, progetti e interventi, interni all'ambito dei siti della rete Natura 2000, o esterni allo stesso, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, dovranno sempre prevedere la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui all'Art. 6 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

ZONE UMIDE

5. Il PI individua le Aree comprese all'interno delle Cave di Gaggio e di Praello e soggette alle disposizioni per la tutela delle zone umide di cui all'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI TUTELA DAL PGBTTR

6. Aree classificate ai sensi del Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale (art. 15, Legge regionale 13 gennaio 1976, n. 3) comprensive delle aree di sedime relative agli interventi per dare soluzione a situazioni di rischio idraulico generato dalle opere di bonifica: *aree per la realizzazione di opere di bonifica, di vasche o bacini di laminazione.*

7. Si applicano le prescrizioni del PGBTTR riguardo all'individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.

AMBITO PER L'ISTITUZIONE DELLA "RISERVA NATURALE DELLE CAVE DI GAGGIO NORD" ART. 27 L.R. 40/1984

8. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, è stato individuato l'ambito per l'istituzione della "Riserva naturale delle cave di Gaggio Nord", ai sensi dell'art. 27, della L.r. 40/1984, all'interno del quale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 6 della medesima legge.

Art. 33.

Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del P.I., *all'esterno* dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.

2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del P.I., senza che ciò determini variante al P.I.

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

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

5. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla

demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 14 commi 9 e seguenti.

FASCE DI RISPETTO STRADALI

6. Fasce di rispetto stradali nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone D, si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona.

7. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno dei centri edificati e delle zone D, che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo, previo parere e/o nulla osta dell'ente gestore della strada.

8. All'esterno dei centri abitati si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 25 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41. Comma 4ter della LR 11/2004. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

9. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi

10. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

11. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

12. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di

nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente con specifica variante al PI sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio. In ogni caso, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della LR 11/2004.

2. Entro le fasce di rispetto dai cimiteri si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 25 comma 1. lettera b) sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

3. Il PI individua le fasce di rispetto dagli elettrodotti (Distanza di Prima Approssimazione - DPA) in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

4. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere (sono ammesse le autorimesse, i depositi, i magazzini, i locali tecnici); le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

5. Il PI individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 11 (4"). All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero

dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

FASCE DI RISPETTO DALL'OLEODOTTO

6. Il PI individua il tracciato dell'oleodotto che attraversa il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 6 (16"). All'interno della fascia di rispetto dall'oleodotto, anche all'interno dei centri abitati, non è ammessa nuova edificazione.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

7. Il PI recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.

8. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml.10 dal piede degli argini, nonché del Regolamento consorziale. In particolare:

- La fascia di rispetto è computata dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata, per i corsi d'acqua non arginati.
- Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal corso d'acqua vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sotto servizi, vani interrati, ecc.).
- Qualsiasi intervento o modificazione dell'esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei suddetti corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica Autorizzazione a titolo di precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di bonifica o Genio Civile).
- La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo di precario.
- Le disposizioni previste per i corsi d'acqua di bonifica sono da applicarsi anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici ricomprese nel Demanio idrico su cui il Consorzio esercita, su delegazione della Regione del Veneto, la competenza amministrativa.
- Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno m. 4.
- Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto, non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi, o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo

idrico. Le stesse superfici non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione che per quelle già urbanizzate. Potrà eventualmente essere previsto un incremento degli indici per le zone contigue attraverso la disciplina del credito edilizio.

9. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

10. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

11. Il PI individua le zone di tutela e le fasce di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, comma 1, lettera g), costituite dalle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali e da una fascia di profondità di ml. 100 dai seguenti corsi d'acqua: Fiume Dese, Fiume Zero, Fossa Storta, Rio Zermanson

12. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

13. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni al sistema insediativo, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

14. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione il PI definisce una fascia di tutela di profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.

15. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale. Tale distanza potrà essere ridotta in sede di PUA limitatamente alle aree contigue a quelle urbanizzate, ai sensi della comma 2 dell'art. 41 della LR 11/2004.

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione I^a Zonizzazione

Art. 34.

Zone "B"

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

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

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

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

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento, anche staccato, fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente oppure del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti alla data di adozione della 3^a variante al PI: la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,70 mq/mq. L'ampliamento non è ripetibile.

6. Nei "lotti inedificati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e con le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 1a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima, tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione dei «lotti inedificati» di cui al precedente comma nonché delle aree comprese nei perimetri dei Comparti obbligatori e dei Progetti Norma, sono

quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. I lotti con edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 3 al P.I. possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 500, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,6 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,6 mq/mq, non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale eccedente il lotto minimo, e qualora non sia realizzabile l'accesso diretto dalla viabilità pubblica (esistente o prevista), sono ammessi solo edifici corrispondenti alle classi 1 e 2 dell'abaco dei tipi edilizi (ville e case isolate). In ogni caso per gli edifici corrispondenti alla classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi (condomini) deve essere sempre assicurata l'accessibilità dalla strada pubblica attraverso viabilità con sezione stradale non inferiore a ml. 6,00.

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente Art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00, salvaguardando comunque, la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68.

10. Nelle zone B individuate nella Tav. 13.2 come "zone di degrado" al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - si applica altresì la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015:

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 6,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 1,50; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma del precedente possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero e l'ampliamento massimo del 15% del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,9 mq/mq.

12. Per gli interventi all'interno delle zone di degrado ed assoggettati a piano di recupero lungo Viale S. Marco, al fine di ricavare spazi pubblici fruibili, il verde e i parcheggi a standard potranno essere realizzati, in alternativa alla monetizzazione prevista al comma 2 dell'art. 32 della L.R. 11/2004 da definire con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, accorpandoli in uno o più aree pubbliche disponibili nelle vicinanze degli interventi in questione, in prossimità di Viale S. Marco, e posizionati all'esterno del perimetro di ciascun piano, solo nel caso in cui non vi siano aree reperibili al suo interno. La precisa localizzazione e progettazione degli ambiti destinati a standard (verde e parcheggio), i criteri di organizzazione degli spazi e le indicazioni tipologico-formali edilizie saranno definite con

apposita deliberazione della Giunta Comunale, ferma restando la destinazione di zona delle aree interessate secondo le previsioni del vigente PI.

13. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Art., Art. 8, Art. 9, Art. 11.

Art. 35.

Sottozone "C1"

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

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 34.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento, anche staccato fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente oppure del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti alla data di adozione della 3ª variante al PI: la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq. L'ampliamento non è ripetibile.

6. Nei "lotti ineditati" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e con le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 1a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima, tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione dei «lotti ineditati» di cui al precedente comma nonché delle aree comprese nei perimetri dei Comparti obbligatori e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. I lotti con edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 3 al P.I. possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq, non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale

eccedente il lotto minimo, e qualora non sia realizzabile l'accesso diretto dalla viabilità pubblica (esistente o prevista), sono ammessi solo edifici corrispondenti alle classi 1 e 2 dell'abaco dei tipi edilizi (ville e case isolate). In ogni caso per gli edifici corrispondenti alla classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi (condomini) deve essere sempre assicurata l'accessibilità dalla strada pubblica attraverso viabilità con sezione stradale non inferiore a ml. 6,00.

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente Art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00, salvaguardando comunque, la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.2 di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero e l'ampliamento massimo del 15% del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,8 mq/mq.

11. Per gli interventi all'interno delle zone di degrado ed assoggettati a piano di recupero lungo Viale S. Marco si applicano le disposizioni di cui al comma 11 del precedente Art. 34.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Art., Art. 8, Art. 9, Art. 11.

Art. 36.

Sottozone "C2"

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

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente Art. 34.

4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei progetti-norma ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento, anche staccato, fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente oppure del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti alla data di adozione della 3^a variante al PI: la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq. L'ampliamento non è ripetibile.

6. Nei “lotti ineditati” individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e con le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell’Allegato 1a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima, tipologie previste dell’abaco dei tipi edilizi).

7. Per la disciplina urbanistica della zona, ad eccezione dei lotti ineditati di cui al precedente comma 6, nonché delle aree comprese nei perimetri dei Comparti obbligatori e dei Progetti-norma, valgono i parametri contenuti nella classe 2 dell’abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con l’esclusione dell’indice di edificabilità fondiaria e con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera j) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

9. Per le aree comprese all’interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 11.

10. L’ampliamento degli edifici esistenti nella Z.T.O. C2/25 compresi all’interno dell’area d’interesse paesistico-ambientale disciplinata dall’art. 21 lett. A) del P.A.L.A.V. dovrà avvenire esclusivamente in continuità con quelli esistenti, nel rispetto delle indicazioni ambientali prescritte dall’art. 22 delle Norme di piano (D.G.R. 17 novembre 2000, n. 3663).

Art. 37.

Zone a Urbanizzazione Differita

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 le Zone a Urbanizzazione Differita appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all’interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all’art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all’art. 7, comma 1 della LR 4/2015.

2. In tali aree, le carature urbanistiche, le tipologie edilizie, i tipi di intervento e le modalità attuative sono definite con specifica Variante al P.I. in conformità alle N. di A. del PAT e ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.

3. Fino all’entrata in vigore della specifica variante di cui al comma precedente entro le Zone di Urbanizzazione Differita è ammessa la limitata localizzazione di credito edilizio nella misura massima di 625 mq di Superficie netta di Pavimento per ogni ettaro di superficie di intervento.

4. Fino all’entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita comprese entro il sistema insediativo residenziale, riguardo la disciplina di zona, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 7 del precedente Art. 36. con

esclusione delle disposizioni relative all'indice di edificabilità fondiaria, al lotto minimo e al rapporto di copertura massimo.

5. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita comprese entro il sistema insediativo produttivo, riguardo la disciplina di zona, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 6 e 7 del successivo Art. 41 con esclusione delle disposizioni relative al lotto minimo, al rapporto di copertura e all'indice di utilizzo del lotto.

6. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Sezione II^a Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 38. Zone «F»

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Per le aree comprese all'interno dei perimetri dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 11.

Art. 39. *Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive*

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

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/2004.

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

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

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione

- 2 - Scuola materna
- 3 - Scuola elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo

...

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose:

- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Servizi parrocchiali

...

Istituzioni culturali e associative

- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca

- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Sale riunioni, mostre, etc.
- ...
- Istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.*
- 21 - Cinema
- 22 - Teatro
- ...
- Istituzioni assistenziali*
- 27 - Case per anziani
- ...
- Istituzioni sanitarie*
- 31 - Servizio sanitario di quartiere
- 32 - Sede croce verde
- 33 - Sede AVIS
- 34 - Servizi sanitari locali
- 35 - Cimitero
- ...
- Servizi amministrativi*
- 37 - Municipio
- 40 - Banche, borse, sportelli bancari
- ...
- Servizi di pubblica sicurezza*
- 43 - Carabinieri
- 44 - Pubblica sicurezza
- 45 - Vigili del fuoco
- 46 - Caserme
- ...
- Servizi telecomunicazioni*
- 52 - Ufficio Postale
- 53 - Telefono pubblico
- 54 - Impianti telefonici
- ...
- Servizi commerciali*
- 59 - Mercato
- 60 - Centro servizi
- ...
- Servizi tecnologici*
- 63 - Impianti idrici
- 64 - Impianti gas
- 65 - Impianti ENEL
- 67 - Impianti depurazione
- 69 - Impianti trattamento rifiuti
- 70 - Pubbliche discariche
- 72 - Bacino C.U.A.I
- ...

Attrezzature di interscambio

73 - Stazione ferroviaria

74 - Stazione autolinee extraurbane

75 - 76 – Stazione di servizio carburante, servizi alla mobilità

S c) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport

82 - Area gioco bambini

83 - Verde attrezzato di quartiere

84 - Impianti sportivi di base

85 - Impianti sportivi agonistici

86 - Parco urbano

87 - Campi da golf

88 - Campi da tennis

89 – Piscine, Palazzetto

91 - Percorsi attrezzati

92 - Parchi comunali

93 - Parchi naturali

94 - Palestra

95 - Aviosuperficie per aeromodelli

96 - Giardino dei ricordi

97 - Piazza mercato

99 – Centro ippico

P) Aree per parcheggi

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

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 %;

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

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

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

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,15 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 10 %;

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

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

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

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

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

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

- a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;
- b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
- c) le modalità di vincolo all'uso pubblico;
- d) la durata della concessione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti potranno essere ceduti al patrimonio comunale;
- e) le garanzie reali o finanziarie;
- f) le sanzioni in caso di inadempienze.

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

10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C. rimanendo fatte salve le dotazioni minime stabilite dall'art. 31 della L. R. 11/2004.

11. All'interno delle aree di cui al presente articolo la realizzazione degli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, è ammessa mediante formazione dei Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale come disciplinata dalla L.R. 1 giugno 1999, n. 23 in attuazione dell'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

12. Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario un'indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto previa specifica e documentata richiesta da parte dei privati proprietari, in conformità all'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. In ogni caso in tutte le aree soggette ad un vincolo preordinato all'esproprio sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non potendosi in ogni caso riconoscere, in sede di indennizzo, alcun incremento

di valore derivante dalle migliorie apportate durante l'efficacia del vincolo espropriativo medesimo.

13. Per le aree soggette a specifica autorizzazione, interessate da progetti ricomposizione ambientale finalizzati alla restituzione del bacino di cava ad un uso collettivo, sono ammessi gli interventi di riqualificazione ambientale mediante regimazione idraulica e rinaturalizzazione, promossi nell'ambito di protocolli d'intesa tra gli enti ed i soggetti aventi titolo, che ne disciplineranno le modalità di utilizzo pubblico. L'Amministrazione comunale potrà avvalersi per la gestione delle aree medesime, anche di soggetti terzi, secondo quanto previsto dal precedente ottavo comma.

Art. 40.

Standard urbanistici, parcheggi e servizi pubblici

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

- a) Relativamente alla residenza m^2 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo, m^2 15 ogni 100 m^3 , oppure m^2 10 ogni 100 m^2 , nel caso di insediamenti all'aperto.

2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione, mentre per gli interventi sul tessuto edilizio esistente si applica il disposto di cui ai successivi commi 3. , 4. , 8. , 9. e 10.

3. Nel caso di PUA con destinazione prevalentemente residenziale che interessino aree comprese entro il tessuto edilizio esistente (aree di degrado, aree di riqualificazione e riconversione ovvero aree di urbanizzazione consolidata) la dotazione di aree di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore a quella definita nel successivo comma 4.

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

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250 (sono ammesse quantità inferiori solo nel caso di piani di recupero all'interno delle zone di degrado);
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000 (sono ammesse quantità inferiori solo nel caso di piani di recupero all'interno delle zone di degrado).

5. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed

attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

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

7. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto d'intervento e destinati a residenza (non computandosi le parti destinate a parcheggio). In ogni caso, devono comunque prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui di almeno uno coperto, con un minimo di mq. 15,00, all'interno dell'area oggetto dell'intervento ovvero come pertinenza da ricavarsi nelle adiacenze dell'intervento stesso (nel caso di due posti auto coperti entrambi devono avere superfici minima di mq 15,00). Il posto auto scoperto può avere superficie non inferiore a mq 12,50. In ogni caso i posti auto devono essere fruibili autonomamente.

8. Negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso.

9. Almeno la metà della superficie di cui al comma precedente deve essere destinata a parcheggio, e la parte restante a verde attrezzato; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo, registrato e trascritto, di destinazione ad uso pubblico di aree private.

10. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR 33/2002 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera negli edifici e nelle pertinenze degli stessi. I parcheggi ricavati nelle aree scoperte devono essere realizzati con materiale permeabile. Per gli interventi di nuova edificazione da attuarsi all'interno di PUA, tali quantità sono aggiuntive alle aree a servizi di cui al precedente comma 1, potendo essere utilizzata nel computo degli standard a servizi ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004.

11. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico devono avere comunque una superficie minima

complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 201, n.1.

12. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento ovvero, qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco delle aree a parcheggio, e neppure in aree limitrofe, il Comune potrà richiedere la monetizzazione dei parcheggi stessi a prezzi reali, sulla base di specifica delibera di Consiglio Comunale (comprensivi del costo di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere) e l'Amministrazione Comunale li vincolerà in un apposito capitolo del bilancio comunale, destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie corrispondenti.

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

CAPO III° Il sistema produttivo

Art. 41. Zone "D1"

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

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati ad attività industriali, artigianali, direzionali, uffici, nonché attività commerciali.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 11.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D1 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente.

6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto autostradale devono essere piantumate con grandi frangivento e filari arborei di prima grandezza secondo quanto previsto negli schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi di cui al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

7. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario") ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

8. Poiché la Zona D1/11 ricade all'interno degli ambiti di tutela ambientale di cui all'art. 21, lett. A) del PALAV, si prescrive che la realizzazione dei nuovi volumi avvenga esclusivamente in aderenza alla preesistenza, per consentire la sistemazione a verde delle aree libere secondo le prescrizioni ambientali di cui al precedente Art. 24.

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera j) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

Art. 42.

Zone "D2"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11 e successive modifiche e integrazioni.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati ad attività commerciali, a terziario diffuso, attività ricettive, direzionali ed uffici.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone, ad eccezione di quanto previsto nei commi successivi.

4. L'indice di utilizzo di cui alla classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi potrà essere pari ad una volta e mezza la superficie del lotto; il rapporto di copertura massimo è ridotto al 40%.

5. In queste aree per attività ricettive valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- altezza massima = ml. 18,50.
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

6. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 11.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D2 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente.

8. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera j) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

9. Le aree comprese nelle fasce di rispetto autostradale devono essere piantumate con grandi frangivento e filari arborei di prima grandezza secondo quanto previsto negli schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi di cui al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

Art. 43.

Zone "D3"

1. Sono le parti di territorio destinate a strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11 e successive modifiche e integrazioni.

2. Destinazione d'uso: attività ricettive, terziario diffuso, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli Progetti-norma.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente, nuova costruzione secondo quanto previsto nei Progetti-norma.

4. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera j) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

5. Per le aree comprese all'interno dei perimetri dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 11.

6. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D3 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente.

Art. 44.

Insedimenti produttivi in sede impropria

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D1", identificate come attività produttive da confermare, per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma.

2. *Attività produttiva da confermare*: si tratta di singole attività produttive per le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona secondo le quantità e le dimensioni prescritte nelle apposite schede progettuali, a corredo della presente PI. Per gli ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento delle *attività produttive da confermare* avvengono conformemente alle prescrizioni di zona e nel rispetto degli standard urbanistici. Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della Z.T.O specifica. Gli ampliamenti ammessi debbono intendersi comprensivi della sommatoria degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. n. 1 del 12 gennaio 1982, n. 73 del 29 dicembre 1978 e n. 11 del 5 marzo 1987. Si prescrive quanto segue:

- l'ampliamento va realizzato in aderenza all'edificio destinato alla produzione presente e legittimo alla data di adozione della presente variante e non può superare il 100% della superficie coperta per le

attività produttive ed il 100% della Superficie lorda per le attività commerciali;

- devono essere realizzate opere e cedute aree, con apposita convenzione, per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge, secondo la specifica destinazione dell'attività;
- vanno rispettate le distanze dai confini, dalla strada, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nonché il raggio minimo prescritte per le singole zone territoriali omogenee.

3. *Le attività produttive non confermate sono da considerarsi come attività da trasferire:* si tratta di singole attività produttive, non puntualmente individuate graficamente negli elaborati progettuali, che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva. I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona territoriale omogenea specifica, ovvero per quelli localizzati in zone residenziali possono essere interamente riutilizzati mediante la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area di pertinenza dell'attività.

4. *Attività produttive da bloccare:* si tratta di singole attività produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienica. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato, nonché l'accorpamento di tutti i volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste per ogni zona territoriale omogenea.

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 45. *Prescrizioni generali e comuni*

1. Il PI. indica negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:

A - Autostrade

C - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade provinciali e comunali locali;

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

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

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;

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

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

d) recintandone il perimetro con siepi;

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

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

6. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature.

7. Per le aree destinate a viabilità pubblica si applica il disposto di cui al comma 12. del precedente Art. 39.

Art. 46. Piste ciclabili

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

2. La realizzazione delle piste ciclabili dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. 30 novembre 1999, n. 557, e s.m.i.

Art. 47. Norme transitorie e finali

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

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

3. In caso di contrasto tra il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, il regolamento edilizio, o gli altri strumenti facenti parte del PI e le presenti NTO, prevalgono quest'ultime.

4. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è regolato dall'art. 14 del DPR 380/01.

5. Sono ammessi in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado o comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

6. Sono ammessi altresì in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del PAT necessari per adeguare gli edifici esistenti alla disciplina igienico-sanitaria vigente, purché non comportino modifiche ai parametri di zona superiori al 15% e in ogni caso non superiori a mc 100.