

# COMUNE DI VILLAGA



Provincia di Vicenza

## P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## P.I. - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## Norme Tecniche Operative



*I Covoli di San Donato*

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....

APPROVAZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....





## INDICE

<b>TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I° - RIFERIMENTI NORMATIVI .....</b>	<b>1</b>
ART.1 DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	1
ART.2 ELABORATI DEL P.I.....	1
ART.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	2
ART.4 VALIDITA' E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.....	3
<b>TITOLO II° VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....</b>	<b>4</b>
ART.5 GENERALITA'.....	4
ART.6 BENI CULTURALI - VINCOLO MONUMENTALE – D.LGS 42/2004 PARTE II .....	4
ART.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE.....	5
ART.8 VINCOLO SISMICO.....	6
ART.9 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (COLLINA DELLE RIVESELLE) E CORSI D'ACQUA .....	6
ART.10 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 PARTE III – AREE BOScate .....	8
ART.11 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 PARTE III – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	9
ART.12 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC IT3220037 - COLLI BERICI E SIC IT3220037 - COLLI BERICI).....	11
ART.13 AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI E ARCHEOLOGICHE ED ALLA TUTELA PAESAGGISTICA (AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE ART. 19 N.D.A. DEL P.T.R.C.).....	11
ART.14 PIANI DI AREA O DI SETTORE VIGENTI O ADOTTATI (PIANO D'AREA DEI MONTI BERICI) 12	12
ART.15 ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AL P.A.I. BACINO BRENTA- BACCHIGLIONE (ART. 5 DEL P.A.I.).....	13
ART.16 PREVENZIONE DEL RISCHIO E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI - FRAGILITA' .....	14
ART.17 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO.....	18
ART.18 IDROGRAFIA - FASCE DI RISPETTO .....	20
ART.19 CAVE ATTIVE.....	21
ART.20 CAVE DISMESSE O ATTIVITA' DI CAVA IN VIA DI ESAURIMENTO .....	22
ART.21 IMPIANTI TECNOLOGICI DISCARICHE E DEPURATORI - FASCE DI RISPETTO.....	23
ART.22 POZZI DI PRELIEVO DELL'ACQUA - FASCE DI RISPETTO .....	24
ART.23 VIABILITA' - FASCE DI RISPETTO .....	25
ART.24 ELETTRODOTTI - FASCE DI RISPETTO .....	27
ART.25 GASDOTTI - FASCE DI RISPETTO .....	29
ART.26 CIMITERI - FASCE DI RISPETTO .....	30
ART.27 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	31
ART.28 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI - DISTANZE.....	34
ART.29 AREE INTERESSATE DA INCENDI - L. 21.11.2000 N. 353 .....	37
<b>CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>38</b>
ART.30 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O.....	38
ART.31 CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE .....	38
<b>CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI .....</b>	<b>40</b>
ART.32 PARAMETRI URBANISTICI.....	40
ART.33 PARAMETRI EDILIZI .....	40
<b>CAPO III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....</b>	<b>44</b>
ART.34 INTERVENTI EDILIZI.....	44
ART.35 DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE.....	46
<b>CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....</b>	<b>49</b>
ART.36 DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	49
ART.37 ZTO A – ZONE DI INTERESSE STORICO.....	50
ART.38 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C/1).....	52
ART.39 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2).....	53
<b>CAPO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D1/D2/D5) .....</b>	<b>55</b>



ART.40	ZONA " D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO .....	55
ART.41	ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE .....	57
ART.42	ZONA "D5" - ZONE MISTE ARTIGIANALI - RESIDENZIALI .....	59
ART.43	ATTIVITA' UBICATE IN ZONA IMPROPRIA.....	60
ART.44	AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE - AREE SOTTOPOSTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE.....	61
ART.45	- DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI E DI USO PUBBLICO .....	62
ART.46	DETERMINAZIONE DELLA SOGLIA MINIMA DI RILEVANZA DEL CARICO URBANISTICO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI PARCHEGGI.....	63
<b>CAPO VI - ZONE AGRICOLE.....</b>		<b>64</b>
ART.47	ZONA "E" - AGRICOLA - DISPOSIZIONI GENERALI .....	64
ART.48	ZONE "E" - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE .....	67
<b>CAPO VII - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE .....</b>		<b>73</b>
ART.49	ZONE PER SPAZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE (F) .....	73
ART.50	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI .....	76
ART.51	DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE.....	76
ART.52	STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI.....	76
<b>CAPO I - EDIFICI ESISTENTI.....</b>		<b>77</b>
ART.53	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.i.....	77
ART.54	EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO.....	77
<b>TITOLO V° DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI.....</b>		<b>78</b>
<b>CAPO I° - INDIRIZZI ATTUATIVI DEL P.I.....</b>		<b>78</b>
ART.55	SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL P.I.....	78
ART.56	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	78
ART.57	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO .....	80
ART.58	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	83
ART.59	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	84
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....</b>		<b>85</b>
ART.60	IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI .....	85
ART.61	COPERTURE MOBILI.....	85
ART.62	INTERVENTI AD ELEVATA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	85
ART.63	DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA' .....	86
ART.64	VAS E PIANO DI MONITORAGGIO .....	86
ART.65	PROCEDURA VINCA .....	87
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>		<b>88</b>
<b>CAPO I - VINCOLI E DEROGHE .....</b>		<b>88</b>
ART.66	VINCOLI DI INEDIFICABILITA' DERIVANTI DA CONCESSIONI GIA' RILASCIATE NELLA ZONA RURALE - NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE.....	88
ART.67	DEROGHE .....	88



## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I° - RIFERIMENTI NORMATIVI

#### ART.1 DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano degli Interventi (P.I.), estende la propria disciplina urbanistica ed edilizia all'intero territorio comunale di Villaga.

Le presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) disciplinano i contenuti e le modalità degli interventi urbanistici ed edilizi, finalizzati alla salvaguardia, tutela e valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio, attraverso un razionale sviluppo.

Allegate alle presenti norme, sono indicate prescrizioni puntuali, contenute nelle tavole di Piano, che costituiscono prevalenti specifiche rispetto alle previsioni generali di zona.

Quanto non espressamente indicato dalle presenti norme si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle leggi Regionali e Statali.

#### ART.2 ELABORATI DEL P.I.

1. Sono elementi costitutivi del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) gli elaborati e le tavole seguenti:
  - a. Relazione programmatica;
  - b. Elaborati grafici a diverse scale;
  - c. Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
  - d. Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
  - e. Registro dei Crediti Edilizi;
  - f. Regolamento Edilizio Comunale vigente;
  - g. Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle Acque vigente;
  - h. Regolamento comunale di pulizia urbana vigente;
  - i. Piano di settore per la telefonia mobile vigente;
  - j. Compatibilità idraulica;
  - k. Valutazione di Incidenza Ambientale;
  - l. Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
  - m. banca dati alfa-numerica e vettoriale.
  
2. In caso di discordanza tra indicazioni nelle diverse planimetrie, prevalgono quelle contenute nella planimetria a scala di maggior dettaglio; in caso di discordanza tra norme ed elaborati grafici, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme; in caso di discordanza di previsione tra norme e disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme; in caso di discordanze tra norme ed allegati, prevalgono le norme; i vincoli ricognitivi di specifiche disposizioni di legge prevalgono rispetto a quelli sulle tavole.
  
3. I P.I. sono redatti in unica soluzione o con atti progressivi; in ogni caso, tutte le varianti al P.I. sono tenute ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive dettate dal Piano di Assetto del Territorio e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.



4. Oltre a contenuti di carattere prescrittivo la presente normativa riporta proposizioni con valore di indirizzo o direttiva; esse orientano l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati e comportano valutazioni conformi allo spirito della norma in sede di rilascio del permesso di costruire.
5. Il concetto di "edificio esistente", salvo diversa specificazione, si riferisce a edifici esistenti e legittimi alla data di adozione del presente P.I.; non sono da considerarsi edifici esistenti i ruderi in quanto non quantificabili come organismi edilizi dotati di murature perimetrali e, strutture orizzontali e copertura e gli edifici da tempo demoliti. È da ritenersi esistente un edificio demolito senza inizio di ricostruzione o in corso di demolizione alla data di adozione del P.I. se la demolizione è contestualizzata in un intervento di ricostruzione.  

Il concetto di "attività esistente" si riferisce che l'attività è in essere ed è operativa al momento di applicazione della norma.
6. Nell'attuazione degli interventi previsti dal P.I. è ammessa una tolleranza tra le distanze rilevabili in cartografia e quelle misurate a terra. Tale tolleranza è ammessa nella misura massima di ml. 1.
7. Le norme del Piano d'Area dei Monti Berici devono essere recepite oltre ai contenuti della presente normativa.
8. Per gli aspetti idraulici, fatta salva la normativa vigente sovraordinata, valgono le disposizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I., nonché il Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle Acque vigente

### **ART.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali o di settore previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso Interventi Edilizi Diretti (Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A.) e di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), Schede Urbanistiche Normate, Accordi tra soggetti pubblici e privati ex Art. 6 della L.R. 11/04, Accordi di programma ex Art. 7 della L.R. 11/04, Comparti urbanistici.
2. I PUA sono rappresentati da:
  - a. piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
  - b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." E successive modificazioni;
  - d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
  - e. piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
  - f. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni;
3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il P.U.A., il P.I. si attua per intervento edilizio diretto (I.E.D.) entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.



4. Le zone residue edificabili, sono soggette alla realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
5. L'autorità preposta, a seguito dell'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.
6. Al P.I. adottato e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art. 29 della L.R.11/2004.
7. La delimitazione dell'ambito territoriale dei P.U.A. e dei Comparti Urbanistici è riportata nelle tavole del P.I.
8. Rispetto al Piano degli Interventi, gli strumenti urbanistici attuativi P.U.A., possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
9. Per tutti gli interventi di attuazione del P.I. valgono le disposizioni normative di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I.

#### **ART.4 VALIDITA' E DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.I.**

1. Il presente P.I., dalla data di approvazione, sostituisce il previgente P.R.G.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del P.I. e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
3. L'approvazione del P.I. implica la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della L.R. 11/2004.





## TITOLO II° VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

### ART.5 GENERALITA'

Le leggi e gli strumenti di pianificazione sovraordinata definiscono il contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto, perciò eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepite.

1. All'interno degli ambiti oggetto di vincolo sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle specifiche leggi e discipline regionali e statali, anche in caso di contrasto con le indicazioni del P.I. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del P.A.T., che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.

### ART.6 BENI CULTURALI - VINCOLO MONUMENTALE – D.LGS 42/2004 PARTE II

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11.

1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
2. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
3. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.
4. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
5. Sulla base di quanto disposto in materia del titolo secondo del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, le NTO del PI dettano le specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei





manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

In sede di rilascio dei titoli edificatori si dovrà verificare che l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

Per gli immobili sottoposti a tutela sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) e c) comma 1 art. 3 del D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

La presenza di opere incongrue con l'assetto storico del manufatto, individuate dal P.A.T. potranno essere sottoposte alla procedura del credito edilizio secondo quanto previsto dall'articolo 72 delle presenti norme.

Indicazioni in merito alle modalità e tipologie di intervento sui beni vincolati individuati sono contenute nel "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

In sede di P.I. è possibile aggiornare ed integrare l'individuazione dei beni culturali esistenti, dandone comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio che dovrà fornire la propria autorizzazione.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun A.T.O.

Nel caso di sovrapposizione di norme, le disposizioni contenute nel presente articolo, in quanto finalizzate alla tutela delle invariabili di natura storico monumentale e di valore architettonico del P.A.T. e di tutte le zone di interesse architettonico ambientale, hanno prevalenza su qualsiasi altra indicazione/prescrizione definita dalle N.T.O. del P.I. per la zona specifica.

## **ART.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

Il R.D.L. 30/12/1923, n 3267 "Risanamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani", sottopone a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque; la sussistenza di uno di tali pericoli con conseguente influenza sul regime idrogeologico comporta la diretta imposizione del vincolo.

Le zone a rischio idraulico – vincolo idrogeologico sono indicate nelle tavole di Piano solo a scopo ricognitivo; infatti per la loro chiara individuazione si fa esplicito riferimento al vincolo imposto sugli estremi catastali dal Corpo Forestale dello Stato ai sensi del R.D. 30.12.1923 n° 3267. In questa zona, qualora non già compresa in aree inedificabili, è obbligatoria la redazione di un'indagine geologica ed idrogeologica preventiva specifica per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, finalizzate ad escludere il possibile pericolo pubblico e alla mitigazione dei fattori alteranti lo stato dei luoghi per la sicurezza pubblica.

Gli interventi concessi sono individuati ai sensi del R.D. 30/12/1923 nr. 3267 e del relativo regolamento (R.D. 16/05/1926 n° 1126) e dalle leggi regionali di settore (L.R. nr. 52/1978).

Nel caso di realizzazione di interventi edilizi, in zone soggette a vincolo – forestale – idrogeologico individuate dal P.I., che comportino movimenti di terra (esempio, scavi, riporti di terreno, sterri, ecc.), il



rilascio del permesso di costruire o la validità della Denuncia di Inizio Attività è subordinata all'acquisizione della Presa d'Atto Forestale.

La competenza per il rilascio della presa d'atto forestale è stata assegnata, con subdelega, ai Comuni ai sensi dell'art. 20 L.R. 58/94, art. 4 L.R. 25/97.

In base alla citata normativa rimane di competenza del Servizio Forestale di Vicenza il rilascio della presa d'atto forestale nel caso di movimenti di terra non connessi a interventi edilizi, quali:

- movimento di terra legato a pratiche agronomiche;
- espianto e reimpianto di vigneti;
- reimpianto o livellamento del terreno;
- sistemazioni idraulico – forestali;
- costruzione di piste e strade agro – silvo – pastorali;
- consolidamento di scarpate;
- realizzazione di reti tecnologiche (esclusi gli allacciamenti alle singole utenze);
- strade non di stretta pertinenza ai singoli lotti.

In ogni caso, rimane di competenza regionale il rilascio di autorizzazione alla riduzione di superficie forestale in caso di interventi ricadenti in area boscata (come definita dall'art. 14 della L.R. 52/78, mod. con art. 1 L.R. 34/94).

#### **ART.8 VINCOLO SISMICO**

1. L'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 3", ai sensi della O.P.C.M. 3274/2003 e successiva Ordinanza P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 22/01/2008 nr. 71.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR 67/2003 ed alla DGR 1572/2013.
3. Sia a livello territoriale comunale, sia a livello puntuale, in caso di urbanizzazione/edificazione, dovrà esser definito il grado di pericolosità sismica (di base e locale) e la risposta sismica locale (RSL) tenendo conto sia di studi di microzonazione sismica redatti dal Comune, se presenti, sia delle indagini dirette ed indirette (geofisiche) che supporteranno ogni intervento urbanistico/edilizio sulla base anche delle N.T.C./2008.

#### **ART.9 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (COLLINA DELLE RIVESELLE) E CORSI D'ACQUA**

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

1. Gli interventi ammessi in aree vincolate devono rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T. e dal P.I., gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.
2. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nelle presenti norme sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi relativi



agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

3. Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:
  - il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
  - il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
4. Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse sono quelle indicate dal P.I. per ciascuna zona omogenea.
5. Il P.I. è integrato con il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale per gli interventi in aree vincolate, quale sussidio operativo per la Commissione Edilizia Integrata, da seguire in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale criteri e parametri di valutazione omogenei.
6. Quale ulteriore elemento di valutazione degli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe, si tracciano i seguenti obiettivi:
  - ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
  - mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
  - mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
  - uso di materiali e di colori tradizionali;
  - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
  - tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.
7. In tali ambiti la nuova edificazione è subordinata al parere della Soprintendenza ed altri Enti preposti alla tutela. In tali ambiti devono essere salvaguardati gli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.
8. I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:
  - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
  - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
  - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
  - la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
  - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
  - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
  - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.



## ART.10 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 PARTE III – AREE BOScate

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale. Sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 9 precedente.

1. Le formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico ricreativa del territorio:
  - a) Boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi della normativa vigente;
  - b) Boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
  - c) Boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
  - d) Aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.
2. Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, di cui al comma 1, deve contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione devono consistere nella ricostruzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P. e dal P.A.T., come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.
3. La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile a condizione che vengano effettuati gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo, non vengano eliminate le specie di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela e non venga compromessa l'integrità del bosco.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

La sistemazione dei terreni sarà validata da uno studio che permetta di analizzare e di valutare le condizioni del territorio nelle condizioni ante-operam e post-operam, ricavandone le condizioni di stabilità e prevedendo adeguate opere di messa in sicurezza geologica e idraulica.

La costruzione di nuove opere di sostegno e/o di contenimento, nonché il ripristino di quelle esistenti e di presidio dovrà essere fatta con tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.
5. Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:
  - Sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai Piani di Riassetto Forestale e dai Piani di riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
  - Sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti preposti;
  - Sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti;



- Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.
6. Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e gli ampliamenti in aderenza e dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T. e dal P.I., gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.
7. Nell'ambito collinare ricadente entro il vincolo di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n° 42 quale zona di rilevante interesse paesaggistico in quanto territorio integro con permanenza degli originari assetti colturali, oltre alle limitazioni od alla preclusione alla edificazione sopra indicata, sono vietati i seguenti interventi:
- movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
  - apertura di cave o attivazione di miniere;
  - introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
  - uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e l'accesso alle abitazioni;
  - abbandono dei rifiuti;
  - non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e staccionate in legno, limitatamente alle pertinenze delle abitazioni fino ad un massimo di otto volte la superficie coperta del fabbricato; eventuali deroghe sono ammesse per i recinti di animali al pascolo (staccionate in legno);
  - l'introduzione di colture estensive comportanti l'eliminazione dei filari alberati e delle canalizzazioni
8. Dalla data di adozione del P.I. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del P.I.
9. Il P.I. conferma le zone boscate già individuate dal P.A.T., che potranno essere riviste e modificate integrando le previsioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.
10. Ogni intervento di cui i commi precedenti dovrà essere autorizzato dal Servizio Forestale competente.

#### **ART.11 VINCOLO PAESAGGISTICO – D.LGS 42/2004 PARTE III – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Il P.A.T., nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, recepisce la zona di interesse archeologico Sito Età del Bronzo – Monte Tondo individuata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Il P.T.C.P. all'allegato D), ha individuato l'area denominata Contrà Oche quale possibile sito a rischio archeologico con "Indizi di Villa rustica di età romana", in quanto sono noti rinvenimenti di epoca romana a presenze insediative di carattere rustico.

Le opere di scavo del terreno nell'area individuata dal P.T.C.P. e recepita dal P.A.T., dovranno avvenire con l'assistenza archeologica specialistica di un professionista o società, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ai sensi dell'art. 28, comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004.



1. Ai fini della tutela della zona di cui sopra, nella quale la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed 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 preliminarmente comunicato alla medesima Soprintendenza.
2. Nelle zone appositamente perimetrate soggette a vincolo archeologico e nel raggio di ml 200 (duecento) dai punti di ritrovamento sparsi, le attività relative a lavori di qualsiasi natura che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno sono condizionate al rilascio di un nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto che valuterà l'opportunità di prescrivere l'assistenza archeologica continuativa in corso d'opera o di procedere ad operazioni di scavo preventivo eseguibile in saggi di coincidenza delle fondazioni internamente all'area edificabile, fino alla profondità di impostazione delle strutture di fondazione, a cura e spese del titolare del permesso a costruire. Le operazioni di assistenza continuativa o di saggi preventivi dovranno essere condotte da un archeologo esterno di provata competenza che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza.
3. Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T. e dal P.I., gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno, inoltre, rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.
4. In caso di lavori pubblici si dovrà rispettare il D.Lgs 163/2006, l'art. 96. sancisce la necessità di trasmettere alla Soprintendenza competente i progetti preliminari delle opere da realizzare, prima della loro approvazione. A tali progetti devono essere allegate le relazioni con i risultati delle indagini geologiche ed archeologiche.
5. In caso di interventi di soggetti privati il Comune può richiedere il parere preventivo della soprintendenza per lavori di scavo localizzati in aree di interesse archeologico effettuati da ditte edili private, anche attraverso verifiche secondo le modalità da concordare con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto in modo da evitare il danneggiamento di eventuali resti di interesse archeologico.
6. In ogni caso chi scopre fortuitamente cose di valore archeologico, storico o artistico, o di presumibile interesse culturale o, comunque, cose mobili ed immobili di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42, dovrà attenersi a quanto prescritto dagli artt. 90 e seguenti del D.Lgs. 42/2004, in particolare deve farne immediata denuncia, entro 24 ore, al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.
7. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.
8. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
9. Nel caso siano in atto lavori, in seguito al ritrovamento di cui al precedente punto 2 il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 2 comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo, fatta salva ogni altra sanzione legale.





**ART.12 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC IT3220037 - COLLI BERICI E SIC IT3220037 - COLLI BERICI)**

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni del SIC da parte delle competenti autorità, ne comporta l'automatico recepimento degli stessi.
3. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura di valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali di cui alla vigente D.G.R. n. 2299 del 19 dicembre 2014 – “Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative”. Si precisa come, con D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014 – “Approvazione del database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza (D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6), sia stato messo a disposizione un database georiferito relativamente alla cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza, che completa le informazioni già disponibili relative alla cartografia degli habitat e degli habitat di specie. Eventuali aggiornamenti delle succitate Deliberazioni di Giunta Regionale, ne comportano l'automatico adeguamento ed aggiornamento delle normative dei relativi strumenti urbanistici.

**ART.13 AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI E ARCHEOLOGICHE ED ALLA TUTELA PAESAGGISTICA (AMBITO NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE ART. 19 N.D.A. DEL P.T.R.C.)**

- 1) Il P.I. aderisce agli obiettivi indicati dall'art. 94 del P.T.C.P. relativi alla multifunzionalità della terra berica del “TITOLO XIII – PIANIFICAZIONE COORDINATA”, recepiti dal P.A.T., sviluppandoli nelle specifiche azioni di piano. In particolare gli obiettivi per il territorio sono i seguenti:
  - Realizzazione di itinerari qualificati e di percorsi tematici, accompagnati da servizi di informazione e punti di accoglienza che possano orientare il visitatore e offrire ulteriori spunti per la permanenza nell'area, anche in relazione alla previsione delle “Porte dei Berici” contenuta nel Piano di Area dei Monti Berici;
  - Organizzazione e promozione adeguata di una ricettività diffusa sul territorio, offrendo opportunità di sviluppo sia alle aziende agricole, sia ad iniziative di microimprese che offrano servizi di accoglienza diversificati;
  - Recupero, valorizzazione e messa a sistema del patrimonio rurale, costituito dalle ville venete e da tutti gli elementi architettonici o naturali sparsi nel territorio e che testimoniano antiche tradizioni o interventi dell'uomo nel paesaggio (fontane, lavatoi, fabbricati rurali, terrazzamenti, ecc);
  - Organizzazione di punti di raccordo viario più significativi per la visita dei Monti Berici con idonee aree e attrezzature anche del tipo amovibile per la sosta dei veicoli, per informazioni, per il ristoro, noleggio biciclette nonché con adeguata illuminazione;
  - Individuazione di interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti paesistici caratterizzati da colture tipiche della tradizione rurale collinare;





- Predisposizione di azioni per favorire l'accesso e la navigabilità del canale del Bisatto e per la riqualificazione ambientale del corridoio d'acqua stesso, in particolare attraverso il riordino delle quinte edilizie prospicienti e la rimozione degli elementi detrattori eventualmente presenti;
  - Definizione degli interventi per la realizzazione e la sistemazione del "circuito della pietra", indicando le metodologie d'intervento per la realizzazione o la sistemazione delle aree o dei siti che lo identificano, anche con la creazione di un polo di ricerca tecnico-scientifico sullo studio della pietra e delle sue diverse utilizzazioni;
  - Definizione delle azioni finalizzate alla realizzazione del polo tecnologico elettromeccanico vicentino-veneto;
  - Definizione delle azioni finalizzate alla realizzazione del sistema dello sport per le attività a forte specializzazione e comunque di scala sovracomunale, indicando in particolare gli interventi per l'ammodernamento e la riqualificazione delle strutture esistenti, nonché quelli finalizzati ad attrezzare le aree, destinate ad attività sportiva, indicate dal P.A.MO.B;
  - Promozione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- 2) Il Piano d'Area Monti Berici, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale del Veneto n. 31 del 9/07/2008 (BUR n. 66 del 12/08/2008), si configura come uno strumento programmatico pianificatorio volto alla tutela del territorio berico e alla sua valorizzazione ambientale e naturalistica. In riferimento al P.A.MO.B. si dovranno tenere in considerazione le indicazioni contenute nello schema direttore "Toara e Parco di Tarche-Riveselle" e in quello "Bagni Termali di Barbarano, Mossano e Villaga.
- 3) Il P.I. attraverso schede di dettaglio pianificatorie e progettuali potrà sviluppare le tematiche sopra individuate per la valorizzazione del territorio.

#### **ART.14 PIANI DI AREA O DI SETTORE VIGENTI O ADOTTATI (PIANO D'AREA DEI MONTI BERICI)**

- 1) Il P.I., recepisce i contenuti del Piano d'Area Monti Berici, approvato con Deliberazione Consiglio Regionale del Veneto n. 31 del 9/07/2008 (B.U.R. n. 66 del 12/08/2008), che si configura come uno strumento programmatico pianificatorio volto alla tutela del territorio berico e alla sua valorizzazione ambientale e naturalistica. In riferimento al P.A.MO.B. il territorio di Villaga fa parte dello schema direttore "Toara e Parco di Tarche-Riveselle" e in quello "Bagni Termali di Barbarano, Mossano e Villaga.

Nel particolare:

##### **a) SCHEMA DIRETTORE TOARA E PARCO DI TARCHE-RIVESELLE**

- Si tratta di un'area ad alta naturalità che conserva elementi storico testimoniali e naturalistici,
  - come gli antichi solchi scavati dal passaggio dei carri per il trasporto della pietra e vetusti filari di morari.
- i) Lo schema direttore riguarda il nucleo storico di Toara e lo valorizza attraverso un sistema di connessioni funzionali con il Parco di Tarche – Riveselle.
- ii) Il P.I. attraverso schede pianificatorie e progettuali mette in atto una serie di azioni atte ad individuare il sistema di connessioni funzionali di cui sopra tra gli elementi naturali come la riva dei morari, il sentiero dell'eremita, con gli elementi fisici quali la piazza di Toara, il teatro all'aperto (da realizzare), il museo del vino e dimora storica in villa Piovene e relativo Mulino, l'ostello della gioventù (da realizzare), l'eremo di Toara, la malga della tranquillità, la malga delle Riveselle.
- iii) Il P.I., come pure il P.A.T., recependo il relativo schema direttore ha individuato:
- riva dei morari;



- sorgenti;
- cava di Tarche;
- corridoio della brezza;
- mura di villa Piovene;
- scaranto di villa Piovene;
- eremo di Toara;
- sentiero dell'eremita;
- malga della tranquillità;
- malga di Riveselle;
- solchi di Riveselle;
- sentiero di Tarche – Riveselle;

Per ogni schema direttore il P.I. detta apposita normativa volta alla tutela, alla valorizzazione e alla connessione funzionale attraverso schede pianificatorie specifiche.

**b) SCHEMA DIRETTORE I BAGNI TERMALI DI BARBARANO, MOSSANO E VILLAGA**

- i) Lo schema direttore in oggetto interessa marginalmente il territorio comunale di Villaga, e si propone di riqualificare, valorizzare e meglio utilizzare la risorsa termale berica con il recupero del Bagno Termale di Villaga.
- ii) L'obiettivo primario è la valorizzazione della risorsa termale mediante il recupero della sorgente con interventi di ripristino dei manufatti e del luogo circostante.
- iii) Il P.I. attraverso schede pianificatorie e progettuali specifiche detta specifiche norme volte alla tutela e al recupero del Bagno Termale e del luogo limitrofo, volte alla fruizione culturale e ricreativa nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del luogo.

In particolare il P.I.:

- definisce l'area di rispetto del bagno e la sistemazione funzionale della stessa;
  - detta misure volte all'eliminazione degli elementi detrattori che compromettono l'integrità dell'ambiente naturale e/o la naturale vivificazione delle acque vietando quelle attività che compromettono l'integrità dell'ambiente e/o il ruscellamento delle stesse;
  - definisce le aree di sosta e la viabilità di accesso;
  - prevedeservizi funzionali alla fruizione del bagno, nel rispetto dei valori ambientali dei luoghi.
- 2) Considerato che la Giunta Regionale ha adottato in data 17/02/2009 il PTRC (Piano Territoriale Regionale di Controllo) e con successiva DGR n. 427 del 10/04/2013, ha adottato la variante parziale allo stesso con attribuzione della valenza paesaggistica, si prescrive che dalla data di adozione sopra richiamata e fino alla sua entrata in vigore, e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, il comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nel Piano.

**ART.15 ZONE DI ATTENZIONE IN RIFERIMENTO AL P.A.I. BACINO BRENTA- BACCHIGLIONE (ART. 5 DEL P.A.I.)**

- 1) Il territorio del Comune di Villaga è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione.
- 2) Il PAI, nella stesura della variante adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale e con il successivo Decreto Segretariale n. 2654 del 15/10/2013 dell'Autorità di Bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico, individua alcune aree, all'interno del territorio comunale, caratterizzate da



pericolosità geologica ed idraulica. Tali aree sono denominate "zone di Attenzione" e sono rappresentate nella carta della pericolosità geologica "Comune di Villaga – Tavola 1/1".

- 3) L'art. 5 della N.T.A. del P.A.I. definisce "zone di attenzione": le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposita grafia.
- 4) Ogni intervento in attuazione diretta del P.R.C. o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità idraulica o geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del P.A.I..
- 5) In sede di redazione del Piano degli interventi (P.I.), adottato ai sensi dell'art. 8 della L.R. 11/2004, il Comune provvede a valutare le condizioni di dissesto di tutte le delle "zone di attenzione" ricomprese entro "aree idonee a condizione" geologiche verificando la compatibilità delle previsioni urbanistiche in relazione alle condizioni di dissesto evidenziate, avviando così, secondo la procedura dell'art. 5 comma 4 delle N.T.A. del P.A.I. adottato, con l'invio della documentazione relativa alle suddette verifiche al competente ufficio regionale.
- 6) Fino alla definizione del grado di pericolosità geologica, a conclusione della sopra citata procedura, valgono le prescrizioni dell'articolo 8 delle norme stesse. Successivamente, verranno applicate anche le norme specifiche relative al grado di pericolosità associato ad ogni dissesto.
- 7) Il Comune non può rilasciare nuove concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti che interessino ambiti ricompresi in "aree di attenzione", senza che sia stata preventivamente valutata la specifica natura o tipologia del dissesto individuata dal P.A.I. e la relativa compatibilità degli interventi o delle strategie urbanistiche previste dal Piano.
- 8) Medesimo divieto di edificabilità o azioni equivalenti viene indicato per le zone classificate P.A.I. a pericolosità geologica, peraltro già ricadenti in aree non idonee all'urbanizzazione. La disciplina degli interventi viene normata dagli artt. 9-10-11-12 della N.T.A. del P.A.I.
- 9) Non costituisce variante ai P.A.T. ogni eventuale recepimento di variante/adeguamento/ modifica al P.A.I. che, per altro, risulta immediatamente efficace a partire dalla data di entrata in vigore della stessa. Il Comune provvederà periodicamente all'aggiornamento del quadro conoscitivo, dello cartografia e delle norme tecniche in conformità alla variante / adeguamento/ modifico al P.A.I.

#### **ART.16 PREVENZIONE DEL RISCHIO E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI - FRAGILITA'**

La Legge regionale 11/2004 e ss.mm.ii. definisce la compatibilità geologica ed idrogeologica ai fini urbanistici del territorio comunale dalla valutazione e comparazione dei tematismi del Quadro Conoscitivo riportati nelle tavole specialistiche:

- Carta Litologica (elaborato C050101)
- Carta Idrogeologica (elaborato C050201)
- Carta Geomorfologica (elaborato C050301)

La Tavola 3 delle "Fragilità", facente parte del P.A.T., si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua.

Il PAT suddivide il territorio comunale in aree caratterizzate da differente grado di pericolosità geologica ed idraulica e con conseguente differente idoneità ad essere urbanizzate. Ne risultano, in sintesi, tre grandi classi d'idoneità così definite:



- I. Aree idonee: zone non esposte al rischio geologico – idraulico;
- II. Aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico;
- III. Aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ I - AREE IDONEE

- 1) Il P.I. definisce in maniera specifica le condizioni alle quali dovranno attenersi gli interventi che saranno realizzati nelle singole zone urbanistiche.
- 2) In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché all'Ordinanza P.C.M. n. 3519/2006 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, D.G.R. n. 1572/2013).
- 3) La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

- 4) Per le aree idonee a condizione ogni intervento edificatorio specifico costituente il P.I. o successivi P.U.A. verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e già citata per le aree idonee.
- 5) In particolare si dovrà determinare e verificare:
  - la stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
  - la presenza di eventuali dissesti già in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
  - la tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni,
  - la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
  - la presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
  - il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
  - il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.
- 6) Per le zone a maggiore acclività e nelle vallecole sarà necessaria una costante azione di pulizia e di monitoraggio delle condizioni morfologiche e idrauliche, soprattutto in concomitanza di eventi piovosi significativi previsti o già accaduti al fine di rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle testate delle vallecole, soprattutto se incumbenti sopra zone abitate o su infrastrutture.



Per queste aree è necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti, sia effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche. La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (D.M. 14.01.2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area sia in condizioni statiche che sismiche.

- 7) Per le zone di accumulo detritico, strutture che, pur essendo attualmente inattive, possono divenire sede di trasporto ed accumulo di sedimento soprattutto in occasione di eventi meteorici intensi e per i depositi di versante, che, ora inattivi, possono rimobilizzarsi se non viene correttamente gestita la loro manutenzione e/o quella delle zone limitrofe, la relazione geologica l.s. sia in sede di P.I. sia per interventi puntuali dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente, anche specifiche valutazioni sulle condizioni di criticità dell'area, mediante la caratterizzazione geotecniche del terreno, gli spessori dei depositi, le condizioni idriche, le verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di versante.
- 8) Per tutte le zone collinari, specie se urbanizzate, il P.I. e/o ogni altro intervento di modifica dell'uso del suolo si basa su un'attenta valutazione geologico-sismica-idraulica atta a definire il grado di attitudine all'edificazione dell'area mediante un livello di approfondimento ad una scala adeguata all'intervento di urbanizzazione in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.
- 9) Per le zone citate ai punti precedenti diventano necessarie, quindi 1) una costante azione di pulizia del versante e delle vallecicole; 2) un monitoraggio delle condizioni morfologiche ed idrauliche delle stesse al fine di rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle testate delle vallecicole, soprattutto se incombenti sopra zone abitate o su infrastrutture; 3) il costante controllo, soprattutto in concomitanza di eventi piovosi significativi previsti dagli organi competenti, delle condizioni idrauliche del bacino idrologico delle stesse aste vallive.
- 10) Per le zone soggette ad erosione torrentizia e per le zone soggette ad erosione ad opera delle acque superficiali di ruscellamento la relazione geologica l.s. dovrà includere sia i contenuti previsti dalla normativa vigente in materia di costruzioni, sia le più adeguate soluzioni per la stabilità degli alvei e delle sponde relativamente alla tipologia di intervento da attuare.
- 11) Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).
- 12) Nelle aree caratterizzate da dissesto idrogeologico e in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere invece condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Si dovrà, quindi, in fase di progetto e di P.I. acquisire i dati freaticometrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.
- 13) In caso di scavi a scopo edilizio o di sfruttamento geo-economico (es. cave), gli emungimenti (es. well-points o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera.
- 14) Poiché le aree soggette ad allagamenti hanno in genere livello freatico compreso tra 0 e 2 m da p.c. è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:



- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici
  - evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;
  - per eventuali opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
  - gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
  - per falda con profondità minore di 1.0 metro nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione;
  - i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri possono essere adottati se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.
- 15) I nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno indotta dagli interventi stessi.

#### CLASSE DI COMPATIBILITÀ III - TERRENI NON IDONEI

- 16) Il P.I. provvede a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree per le zone di pericolosità geologica e idraulica.
- 17) Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.
- 18) Sono invece consentiti:
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
  - interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
  - interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
  - opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
  - interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq);
  - interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale.
- 19) Nelle aree non idonee sono possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla messa in sicurezza del sito.
- 20) Gli interventi sono finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
- 21) Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecole ricadenti in tale classe è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.



- 22) Per le zone di cava, quando non più attive, è necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.
- 23) Per le zone di sprofondamento carsico è ammessa la coltivazione agricola e le pratiche forestali che garantiscano la stabilità dei siti. Si raccomanda un'azione di periodico monitoraggio per rilevare eventuali fenomeni erosivi ed abbassamenti o sprofondamenti del fondo.
- 24) Per le aree non idonee nella zona delle sorgenti sono possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano.

#### **ART.17 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO**

- 1) L'Amministrazione provinciale di Vicenza nella stesura del P.T.C.P. perimetra, attingendo sia dal P.A.I. sia dal Piano Provinciale di Emergenza sia dal Consorzio di Bonifica competente, le aree soggette a alluvione con le differenti classi di pericolosità. Nello specifico rispetto alla classificazione definita dal P.A.I. viene assoggettata a zona con pericolosità idraulica diversificata la quasi totalità della porzione di pianura.
- 2) Nello specifico, sono classificate a rischio "R1" (basso):
  - la zona contenuta dalla linea C. Colombara; Loc. Belvedere, Castello Belvedere e sfiorando via Villa e Salgan tocca C. Frasca e C. Nuova.
  - la zona a cavallo della strada interpodereale tra C. Macca e Via Verdi posta a Nord, nonché a cavallo del Fosso Noseo, in Località Baldisserotto.
  - la zona compresa tra Scaranto Barbarano ed il confine comunale con Barbarano Vicentino.
  - tutta la zona meridionale delimitata dal confine comunale nei lati Sud, Est ed Ovest e definita, a Nord, dalla S.P. Berico-Euganea.
- 3) Sono, invece classificate come aree soggette ad allagamento periodico:
  - la fascia perimetrale alla R1 definita la punto 1.
  - l'area compresa tra le zone 3 e 4 sopra elencate.
- 4) Dal Piano di Emergenza provinciale e dal P.T.C.P. sono classificate a "Rischio Alto" le seguenti zone:
  - la zona a cavallo della strada interpodereale tra C. Macca e Via Verdi posta a Nord, nonché a cavallo del Fosso Noseo in Località Baldisserotto.
  - la zona compresa tra lo Scolo Naviglio ed il confine comunale orientale sino alla linea della ferrovia dismessa (ora sede del L.E.B.).
  - la zona compresa tra lo Scaranto Barbarano il confine comunale orientale e la S.P. Berico-Euganea.
  - la zona a cavallo dello Scolo Mantovana sino al confine comunale meridionale.
  - la zona contenuta dall'allineamento tra C. Colombara; Loc. Belvedere, Castello Belvedere e sfiorando via Villa, sino alle pendici collinari e via Salgan tocca C. Frasca e C. Nuova.
  - la zona d'angolo compresa tra via Villa, via Longhe e lo Scolo Gorzon a Sud.
  - sono , invece, classificate a "Rischio" le seguenti zone:
    - la zona a cavallo dello Scolo Gorzon presso C. Quargente, nella parte SudOvest del comune.
    - le zone a cavallo degli Scoli Fossa Nova, Fosson delle Altire e Fiumicello, nella porzione Sud del territorio comunale.





- 5) Al fine di non peggiorare le condizioni di pericolosità, tutti i nuovi interventi sono tali da:
- Mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle acque e non ostacolarne sensibilmente il normale deflusso.
  - Adottare, per quanto possibile, tecniche a basso impatto ambientale.
  - Non aumentare le condizioni di pericolo a monte o a valle dell'area interessata; creare capacità di invaso locali e diffuse per compensare quelle perse nel passaggio da terreni agricoli ad urbanizzati; in ogni caso l'immissione dei volumi accumulati nella rete superficiale dovrà avvenire in maniera controllata, adottando opportuni accorgimenti allo scarico, in modo che la portata in uscita non superi quella che poteva essere stimata per l'area in esame prima della sua urbanizzazione.
  - Realizzare, per le nuove strade, ampie scoline laterali che siano in collegamento con i corpi ricettori principali. Sono da evitare tombini stradali che vadano a "strozzare" la sezione della scolina in caso di attraversamento del rilevato stradale.
  - Mantenere le caditoie stradali in condizioni di efficienza provvedendo alla loro periodica pulizia. Le caditoie infatti, oltre che allontanare l'acqua dalle strade, funzionano anche come tanti piccoli invasi temporanei.
  - Realizzare le strade di accesso con idonee scoline, assicurando la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle.
  - Mantenere le scoline sia esistenti che nuove costantemente funzionanti ed idonee allo smaltimento del deflusso idrico anche in caso di piena. Questo obiettivo sarà possibile grazie ad interventi di ordinaria manutenzione come lo sfalcio dell'erba dalle sponde e la sua rimozione, il taglio di eventuali arbusti che andrebbero a ridurre la sezione utile, ed anche interventi di risagomatura delle sezioni.
  - Tenere in perfetta efficienza da parte dei concessionari del servizio i bacini di raccolta temporanea dimensionati in base ai volumi in eccesso che non è stato possibile "invasare" precedentemente.
- 6) Tutti i progetti di intervento, salvo quelli a modesta impermeabilizzazione potenziale, devono prevedere tra gli allegati una relazione redatta da un tecnico competente, sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione (presenza e natura di canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse. La relazione dovrà descrivere adeguatamente i provvedimenti compensativi di cui è prevista l'attuazione (bacini di invaso, aree verdi esondabili, sovradimensionamento fognature a scopo di laminazione etc.).
- 7) Per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica.
- 8) Per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni a titolo di precario. In base all'art. 133 del sopra citato R.D., infatti, sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, "le piantumazioni di alberi e siepi, l'insediamento delle fabbriche e la movimentazione del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri da 1 a 2, per le siepi e la movimentazione del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua".
- 9) Tutte le opere comprese tra i 4 e i 10 metri dal ciglio superiore esterno di un canale non arginato, o dal piede interno dell'argine di un canale arginato, sono valutate dal Consorzio di Bonifica competente, il quale rilascerà regolare licenza idraulica.



- 10) La quantificazione dei volumi di invaso compensativi, dovrà essere calcolata sulla base di specifici calcoli idraulici, tenendo conto delle disposizioni normative vigenti (DGR 2948/2009) e rapportato all'entità e alla tipologia delle nuove azioni urbanistiche con una progressiva definizione articolata tra P.A.T., P.I., P.U.A.

#### **ART.18 IDROGRAFIA - FASCE DI RISPETTO**

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

1. Qualsiasi intervento da attuarsi all'interno delle fasce di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile competente o Consorzio), fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m, a partire dal ciglio del corso d'acqua, dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare l'usufruità dell'area oltre che la sicurezza stessa.

In assenza di tale preventivo parere, tutti gli atti sia di carattere urbanistico che contrattuale, sono nulli.

2. È istituita la distanza di rispetto idraulico inedificabile di m. 10 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati, ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del R.D. 523/1904 art. 96 lettera f e della L.R. 11/2004 art. 41 e aventi rilevanza ai fini della bonifica idraulica.
3. Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui i corsi d'acqua siano tombinati, ancorché individuati nelle tavole grafiche del P.I.
4. L'area ricadente all'interno della fascia di tutela di ml. 10 non potrà in alcun caso essere edificata, poiché è destinata alla tutela del corpo idrico. La stessa determina una capacità edificatoria da utilizzare nelle aree adiacenti nelle modalità stabilite dal P.I. o attraverso la formazione di Crediti Edilizi da gestire con le modalità indicate dai precedenti articoli delle presenti N.T.O.
5. Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di tutela fluviali dovranno in ogni caso essere compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela della zona.
6. In tali zone gli interventi edilizi o di trasformazione urbanistica dovranno garantire comunque la pubblica incolumità ed ad evitare danni a persone e cose conseguenti ad eventuali esondazioni, a ristagni idrici, ovvero a problematiche connesse al deflusso delle acque.

All'interno delle fasce di rispetto sopra indicate, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona, sono assoggettati alle prescrizioni di seguito indicate.

Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente:

- a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b. gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- d. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.



Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

Nelle altre zone territoriali omogenee sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di zona, ma nella fascia di 20,0 m dal corso d'acqua, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto. In tale fascia, inoltre, l'edificazione è assoggettata alle seguenti indicazioni:

- a. nelle aree assoggettate a intervento edilizio diretto, la superficie compresa tra il fabbricato e il corso d'acqua dovrà essere sistemata a verde (fatti salvi gli accessi) da attrezzarsi preferibilmente con alberature autoctone secondo le linee guida enunciate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- b. nelle trasformazioni assoggettate a P.U.A. la dotazione di aree a verde deve essere localizzata prevalentemente verso il corso d'acqua.

Ogni fascia di rispetto sopra descritta si basa sulle norme di legge nazionali o regionali e va intesa come recepimento delle disposizioni sovraordinate vigenti e/o ss.mm.ii alle quali si rimanda.

#### **ART.19 CAVE ATTIVE**

Le cave sono luoghi destinati alla coltivazione di giacimenti formati da materiali classificati di seconda categoria, ai sensi del terzo comma dell'art. 2 del R.D. n. 1443/1927, industrialmente utilizzabili.

1. In tali ambiti dovrà essere rispettato quanto disposto dall'autorizzazione rilasciata per la coltivazione delle cave e dalla specifica normativa di settore.
2. Si richiama espressamente l'individuazione effettuata dal P.R.A.C. Su tale ambito è previsto e consentito lo svolgimento dell'attività di cava.
3. Sono, inoltre, fatte salve e impregiudicate le statuizioni e le scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.
4. Sono, in ogni caso, fatti salvi e impregiudicati gli indirizzi regionali assunti con D.G.R. 3121/2003 e con D.G.R. n 135/CR/2008 relative al Piano Regionale per l'Attività di Cava (P.R.A.C.).

L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R. 7.9.1982 n° 44 e ss.mm.ii. nonché da eventuali strumenti di programmazione Regionale (P.R.A.C), nell'ambito delle zone agricole con esclusione di quelle ricomprese negli ambiti di tutela paesaggistica e ambientale individuati nelle tavole di piano.

All'interno dell'ambito collinare è vietata l'apertura di nuove cave. Le zone agricole all'interno dell'ambito collinare che rivestono un elevato valore paesaggistico per la percezione visiva e ambientale dei luoghi, sono escluse dal calcolo delle aree di potenziale escavazione di cui all'art. 13 della L.R. 44/1982.

Nel progetto di coltivazione della cava devono essere specificatamente indicati e approvati i percorsi utilizzati per il trasporto dei materiali, indicando le eventuali opere di adeguamento e la ripartizione dei costi.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà dettare particolari prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante.

1. Per tutte le cave attive la distanza minima delle nuove costruzioni dalla linea del ciglio superiore della scarpata di scavo autorizzata deve essere pari alla profondità di scavo autorizzata e comunque non inferiore a m. 20. Quest'ultima distanza minima si applica altresì alla realizzazione di manufatti posti in adiacenza alle cave non attive e non colmate. Distanze inferiori rispetto a quanto prescritto con un minimo di m. 10, saranno comunque ammissibili solamente a seguito di preventiva indagine geologica atta a verificare le condizioni minime di sicurezza e di stabilità dei manufatti previsti. Sugli edifici



esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cave sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro.

2. Cave non ancora esaurite: all'esaurimento delle cave ancora attive si applica analogia disciplina introdotta per le cave concluse. In questo caso i costi previsti per il ripristino ambientale possono essere utilizzati per la realizzazione delle attrezzature previste, previa convenzione con il Comune che ne stabilisca le modalità di fruizione.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982 e ss.mm.ii., potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbiti o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

#### **ART.20 CAVE DISMESSE O ATTIVITA' DI CAVA IN VIA DI ESAURIMENTO**

Tali zone agricole sono indicate con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono soggette alla obbligatoria formazione di piani di recupero e di Ricomposizione Ambientale, da approvarsi in Consiglio Comunale.

1. In attesa dell'approvazione del piano di recupero sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e quelli compresi e disciplinati nelle autorizzazioni per attività di cava già rilasciate e ancora efficaci.
  - Il Piano di Recupero e di Ricomposizione Ambientale può essere sia di iniziativa privata che pubblica e dovrà essere finalizzato soprattutto al risanamento ambientale secondo quanto previsto dal titolo V della L.R. 7.9.1982 n° 44, al recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre che a rendere possibili le destinazioni previste dal P.I.
  - Le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura e sono assimilabili alle aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale (Zone E). Possono essere utilizzate come bacini di espansione idrica e bacini di accumulo per usi irrigui in accordo con le autorità preposte. Sono consentite anche opere ed impianti di interesse pubblico di carattere sportivo e ricreativo: in esse, pertanto, intervenuto il recupero o mediante il recupero stesso, sono possibili tutte le iniziative di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini, quali: costituzione di parchi naturali o verde attrezzato, equitazione, percorsi attrezzati, manifestazioni sportive ecc..
  - Data la delicatezza del territorio su cui insistono (vulnerabilità della falda) è opportuno preferire quelle che prevedono la ricostruzione di uno strato di terreno vegetale fertile, in grado di apporre un'azione di filtro e metabolizzazione per le sostanze che poi si depositano in superficie. Non sono ammessi usi che prevedano accesso ai mezzi motorizzati per uso sportivo o simile. Nel caso di riuso agricolo si devono definire le modalità tecniche del ripristino (spessore dello strato vegetale, pendenza dei declivi, ecc.) e di conduzione dell'attività (tipo di colture, concimazioni, altri trattamenti possibili, ecc.), tutto in funzione della protezione della falda idrica utilizzata a scopo potabile, ai sensi del D.Lgs. 02/02/2001 n. 31.
  - Nel predisporre tale modello di riutilizzo è necessario l'apporto di esperti in ambito idrogeologico e agronomico e il parere igienico-sanitario della competente ULSS. Il recupero di una cava può altresì essere attuato mediante la piantumazione di essenze arboree locali ad alto e medio fusto o cespugliose, adatta alla ricostruzione di un bosco misto con funzione di area rifugio e di riproduzione per le specie autoctone: in questo caso è vietata qualsiasi coltivazione agricola fatte salve le normali operazioni strettamente necessarie alla manutenzione dell'area boscata.



- Gli interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata: in tale ultimo caso, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune per disciplinare tempi e modalità di intervento e i criteri di gestione.
- Edificabilità: a supporto delle specifiche attività che saranno programmate attraverso specifico Piano di Recupero e di Ricomposizione Ambientale, da approvarsi in Consiglio Comunale, è ammessa la realizzazione di manufatti con altezza massima di due piani fuori terra nel rispetto delle tipologie e dell'uso dei materiali propri della zona agricola.
- Nel caso di riuso agricolo non è ammessa alcuna edificabilità se non quella prevista dal titolo V della L.R. 23.04.2004 n° 11, per le sottozone agricole di tipo E2B.
- Non è ammessa l'utilizzazione delle cave esaurite dismesse, come discariche di qualsiasi tipo o come luoghi per la lavorazione dei rifiuti di qualsiasi tipo.

#### **ART.21 IMPIANTI TECNOLOGICI DISCARICHE E DEPURATORI - FASCE DI RISPETTO**

Queste fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.I. sono relative ad impianti di depurazione per i quali valgono le disposizioni della L.R. 16.04.1985 n° 33, o relativi alla discarica e in questo caso si applicano le disposizioni dell'art. 32 della L.R. 16.04.2000 n°3.

Il P.I. recepisce dal P.A.T. e integra l'individuazione delle discariche, degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne recepisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000; dall'art. 62 del D.Lgs. 152/06 e punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.

1. Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/06 alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore comprende una fascia di 50 metri. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, salvo opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.
3. Per gli edifici realizzati nel rispetto di norme di legge e/o di strumenti di pianificazione urbanistica e insistenti su aree interessate dalle fasce di rispetto è sempre consentito il trasferimento di volume su altra area di proprietà, fuori dalla fascia di rispetto, previa demolizione degli edifici esistenti.
4. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01, senza possibilità di ampliamento o cambio di destinazione d'uso.
5. Qualora si rendesse necessaria la demolizione di edifici ed elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, potrà essere applicato il credito edilizio, come definito e disciplinato negli elaborati del P.I., quale compensazione per l'abbattimento degli immobili.
6. Per gli edifici non produttivi esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza la formazione di nuove unità immobiliari, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'U.L.S.S.
7. Per le discariche esistenti devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento etc. che garantiscano il raggiungimento di condizioni adeguate per l'utilizzo dei fabbricati.



## ART.22 POZZI DI PRELIEVO DELL'ACQUA - FASCE DI RISPETTO

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

Alle risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezione zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dagli articoli 4, 5, 6 del D.P.R. 236/88.

1. Ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, è istituita una fascia di rispetto di m. 200 dall'occhio di fonte.
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, art. 94, del citato D. Lgs., la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ove non presente uno specifico studio idrogeologico che ne abbia regolarmente ridotta l'estensione del vincolo.
4. All'interno della suddetta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti elementi di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
  - gestione dei rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento anche con il ricorso alla compensazione urbanistica con il credito edilizio di cui al P.I. approvato. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
6. Ai sensi del citato decreto, la Regione ha facoltà di disciplinare diversamente, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:
  - fognature;
  - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;





- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

In tal caso la disciplina regionale prevarrà automaticamente su quella del PI.

### ART.23 VIABILITA' - FASCE DI RISPETTO

La fascia di rispetto stradale è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal confine stradale. Ai sensi dell'art. 3 comma 10) del Codice della Strada (C.D.S. - D.Lgs. 285/92) si definisce "Confine stradale" il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

Le fasce di rispetto stradale sono le strisce di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Negli artt. 16,17,18 del D.M. 1404/1968 sono individuati i tipi di intervento vietati, a seconda che si tratti di fasce di rispetto in rettilineo fuori o nei centri abitati, ovvero di fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati. Le distanze minime da osservare nei singoli casi sono state precisate dal D.P.R. n° 495/92 e successive modifiche. In queste aree potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, stazioni di servizio per rifornimento carburanti.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- Art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

Le distanze minime da rispettare dal confine stradale, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, sono le seguenti:

Zone	Zone edificabili e a standard	Zone agricole e prive di z.t.o.
Fuori dai centri abitati	m 5.00 da strada di larghezza $\leq$ m 7 m 7.50 da strada di larghezza da m 7 a m 15 m 10.00 da strada di larghezza $>$ m 15	m 20
Dentro i centri abitati	m 5.00 da strada di larghezza $<$ m 7 m 7.50 da strada di larghezza da m 7 a m 15 m 10.00 da strada di larghezza $>$ m 15	
Progetti specifici (superstrada, svincoli pertinenziali...)	valgono le distanze previste dal Codice della strada e dai regolamenti attuativi	





1. La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
2. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.
3. Lungo i tracciati indicati nelle cartografie del PI inerenti le previsioni di progetto delle infrastrutture viarie sia di carattere sovracomunale che comunale, ed in prossimità delle stesse, qualora non siano già stati definiti dagli strumenti operativi o dai progetti di massima, preliminari e definitivi gli effettivi tracciati, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistico – edilizia che possano compromettere la fattibilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.
4. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.
5. Per gli accessi carrai valgono le norme definite dal Codice della Strada, dal relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 495/92), dalle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (D.M. 19/4/06) e ss.mm.ii.
6. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).
7. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale dentro e fuori i centri abitati possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione e attuazione.
8. Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale, è ammissibile l'eventuale ampliamento, purché non comporti l'avanzamento dell'edificio verso il fronte da cui ha origine il vincolo.
9. Per gli edifici destinati ad abitazione, ricadenti in tali zone, sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.
10. Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) del precedente punto, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
11. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.



12. Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ai fini del rispetto delle leggi di cui sopra, dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale, qualora possibile o potrà essere applicato il credito edilizio.
13. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o a esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, è possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
14. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuova costruzione, ovvero di costruzioni o modifiche alle recinzioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio Urbanistica comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali e/o arretramento di recinzioni, finalizzati al miglioramento della viabilità e della sicurezza e può prescrivere, a carico del privato interessato, la costruzione dell'allargamento stradale o del marciapiede o della pista ciclabile, previo la redazione di un progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs. 163/06, nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento Viario del Piano Generale del Traffico Urbano contenuto nel Piano della Mobilità Sostenibile nonché degli adempimenti previsti per l'esecuzione diretta delle opere.
15. Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale.
16. La possibilità di ampliamenti di edifici esistenti è possibile per:
  - a) un'estensione dell'ingombro perimetrale sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta, purché non interessi ambiti vincolati o tutelati e non vada ad interessare altre fasce di rispetto; non è possibile l'estensione nel lato di sola ombra dell'edificio esistente;
  - b) un'estensione dell'altezza dell'edificio purché non interessi la struttura protetta in caso di crollo dovuto ad eventi naturali;
  - c) l'intervento dovrà rispettare le distanze urbanistiche definite dal D.M. 1444/1968;
  - d) conseguire una maggiore efficienza energetica con interventi che non vadano ad occupare la fascia di rispetto esistente;
  - e) intervento puntuale;
  - f) previo P.U.A.

#### **ART.24 ELETTRODOTTI - FASCE DI RISPETTO**

Nelle tavole di P.I. sono indicate le distanze di prima approssimazione che 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 dallo strumento pianificatorio, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti devono avvenire nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente.
2. Relativamente alla determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008.
3. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi. Le distanze indicate potranno variare in



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

4. All'interno di tali fasce le trasformazioni urbanistico - edilizie sono subordinate alla verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti. Le effettive fasce di rispetto, all'interno delle quali non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, sono determinate dal P.I. in applicazione delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento a:
  - a. Legge 22 febbraio 2001, n. 36
  - b. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003;
  - c. Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'ambiente.
5. L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti, anche in caso di contrasto con le indicazioni del P.I.
6. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.
7. La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.
8. Per le nuove costruzioni e ristrutturazioni con aumento di unità immobiliari ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione, contestualmente alla presentazione della documentazione necessaria ad ottenere il Permesso di costruire, dovrà essere presentata idonea documentazione prodotta da Terna spa rivolta a dimostrare che tutti i volumi della nuova costruzione o dell'edificio in ristrutturazione risultano all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto.
9. Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno realizzati preferibilmente interrati e solo quando questo non sia possibile, vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico; se l'edificio ricade in ambito con intensità locale eccedente il valore di attenzione di cui alla normativa vigente (valori superiori a 10 uT) sono consentiti i soli interventi di cui alla lettera a) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001;
10. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici a uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza superiore a quattro ore, fatta salva l'ammissibilità derivante dalla dimostrazione di effettiva e reale riduzione del campo elettromagnetico a mezzo di certificazione prodotta dall'Ente gestore della rete elettrica.
11. Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti, se conformi agli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - b) dotazione di servizi igienici nonché le costruzioni pertinenziali prive di funzionalità autonoma e copertura di scale esterne;
12. Tali interventi sono assentibili purché non comportino:
  - l'aumento delle unità immobiliari;
  - l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto;



13. L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di egual volume avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, nei limiti di cui all'articolo 7, ultimo comma, della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni.
14. Il vincolo di inedificabilità, per le costruzioni relative alle attività sopra richiamate, è strettamente correlato all'esistenza dell'elettrodotto e verrà meno qualora quest'ultimo venga smantellato ovvero ne siano modificate le caratteristiche.
15. Le linee individuate sono le seguenti:
  - Linea 132 kV Lonigo – Ponte Botti cod. 28-758 Enel Distribuzione: ml. 50 di rispetto a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e riferita a ciascun lato della linea stessa;
  - Linea 132 kV Abano – Ponte Botti cod. 28-756 Enel Distribuzione: ml. 50 di rispetto a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e riferita a ciascun lato della linea stessa;
  - Linea 220 kV Dugale – Marghera cod. 22-209 Terna: ml. 70 di rispetto a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e riferita a ciascun lato della linea stessa;
  - Linea 380 kV Dugale – Camin cod. 21-346 Terna: ml. 150 di rispetto a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e riferita a ciascun lato della linea stessa.
16. La distanza di rispetto minima è comunque in proporzione al potenziale, in modo che il campo elettrico misurato all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale prolungata permanenza (superiore alle 4 ore), a 1,5 m. da terra, non superi il valore di 0,5 kv/m, ed il campo magnetico non sia superiore a 0,2 microtesla.
17. Per gli edifici preesistenti, se i valori misurati secondo la "Procedura di misura e di valutazione del valore di induzione magnetica utile ai fini della verifica del non superamento del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità – Art. 5 – D.P.C.M. 8 luglio 2003 (GU 200 del 29/08/03)" pubblicata nella G.U. – Serie generale 153 – del 2 luglio 2008, superano il limite di esposizione di cui alla normativa di tutela vigente (100 uT) si deve procedere alla segregazione dell'area per la tutela della popolazione, con accesso consentito solo a personale addetto appositamente formato e informato; se i valori misurati superano il limite di attenzione previsto dalla normativa di tutela vigente (10 uT), non è ammessa la permanenza prolungata di popolazione oltre le quattro ore; pertanto i locali dovranno essere adibiti solo a magazzino non presidiato, riparo attrezzi, annesso rustico, servizi, ecc...
18. Se i valori misurati sono compresi tra l'obiettivo di qualità (3 uT) e il valore di attenzione (10 uT) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere b), c) dell'art.3 del DPR 380/2001; sono altresì ammessi gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 compresi i cambi d'uso e senza aumento delle unità immobiliari.
19. Le misure dei campi elettrico e magnetico sono effettuate secondo gli specifici standard internazionali riconosciuti.

## **ART.25 GASDOTTI - FASCE DI RISPETTO**

Il D.M. 24/11/1984 e il D.M. 17/04/2008 normano gli interventi in merito agli interventi concernenti i gasdotti.

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i. e del D.M. 23/02/1971 integrato con il D.M. 10/03/2004.

Nelle fasce di rispetto del gasdotto saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.



Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore del gasdotto.

La Cartografia del P.I. individua indicativamente le fasce di rispetto del gasdotto, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto del gasdotto per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti fronteggianti le strutture, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I..

L'area ricadente all'interno della fascia del gasdotto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal P.I.

L'individuazione cartografica della rete dei metanodotti è da considerarsi indicativa. L'esatta posizione dovrà essere verificata, per ogni singolo intervento edilizio, mediante richiesta all'Ente gestore.

### **ART.26 CIMITERI - FASCE DI RISPETTO**

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata nei successivi commi, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166 e art. 57 D.P.R. n. 285/90.

1. La cartografia del P.I. individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche.
2. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto eventualmente operate secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni, comporterà l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.A.T.
3. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove edificazioni salvo le opere strettamente funzionali al cimitero, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato, nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art. 338. e s.m.i.
4. Nel caso di demolizione di edifici e gli elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo è possibile applicare il credito edilizio e la compensazione urbanistica come disciplinati dalle presenti norme.
5. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al T.U.L.L.S. n° 1265/1934 e ss.mm.ii., sono vietate nuove costruzioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.
6. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma sono computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle Sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
7. I raggi di estensione delle zone di rispetto dei cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Villaga sono i seguenti:

- Cimitero di Villaga	=	100	mt.
- Cimitero di Belvedere	=	50	mt.
- Cimitero di Toara	=	200	mt.
- Cimitero di Pozzolo	=	200	mt.



Per le aree di rispetto cimiteriale valgono i rispettivi decreti di vincolo.

La costruzione di nuovi cimiteri, nonché l'ampliamento ed il limite delle fasce di rispetto è normato dalla legge regionale del 4 marzo 2010, n. 18 "Norme in materia funeraria" e nello specifico la costruzione di nuovi cimiteri è così normata:

1. Ai sensi dell'articolo 337 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" ogni comune ha l'obbligo di realizzare almeno un cimitero.
2. Il comune, nella pianificazione dei cimiteri, tiene conto del fabbisogno di sepolture per il numero corrispondente ad almeno tre turni di rotazione per le inumazioni e a due turni di rotazione per le tumulazioni.
3. La costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione dei cimiteri è disposta dal comune previo parere dell'azienda U.L.S.S.

L'area di rispetto, definita dall'articolo 338 del regio decreto n. 1265/1934, come modificato dall'articolo 4 della legge 30 marzo 2001, n. 130 "Disposizioni in materia di cremazione e dispersione delle ceneri" e dall'articolo 28 della legge 1° agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti" è individuata considerando:

- a) la necessità di parcheggi e di servizi per i frequentatori;
- b) la necessità di ampliamento in relazione al numero di abitanti;
- c) la presenza di servizi ed impianti tecnologici all'interno del cimitero con le relative distanze di rispetto.

## **ART.27 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

L'installazione di stazioni e antenne radio base per reti di telefonia mobile e in genere gli impianti per teleradiocomunicazioni è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia, quali la Legge n. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", il D.P.C.M. 08/07/2003, D.Lgs. 259/2003 "Codice delle Comunicazioni Elettroniche" e dalle norme di cui alla LR 23.10.2003, n. 23, la Legge Regionale 9 luglio 1993, n° 29/93 "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni", e relativi decreti attuativi.

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le zone in cui sono già esistenti altri impianti, con apposito procedimento di sportello unico. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi.

Tali impianti e le infrastrutture devono essere installati negli ambiti territoriali già compromessi dalla presenza di altri impianti, in co-ubicazione o condivisione di altre infrastrutture, nelle aree di proprietà comunale o comunque pubbliche e/o di uso pubblico destinate ad infrastrutture ed impianti tecnologici e nelle aree considerate idonee dal Comune sotto il profilo urbanistico – edilizio.

Gli impianti di telefonia mobile sono considerati strutture di carattere pubblico preposte a garantire il funzionamento di un pubblico servizio e devono rispettare le normative vigenti in materia di protezione e prevenzione dall'elettrosmog, con riguardo ai limiti di esposizione ai campi elettromagnetici fissati dalla citata L. n. 39/2001 e relativi decreti attuativi, dal DM n. 381/98, e loro successive modificazioni, nonché dalle Circolari emesse dagli organi preposti e competenti in tale materia. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, sono orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi.

Il P.I. disciplina la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico nel territorio comunale come segue:





- a. Sono individuati gli ambiti in cui la localizzazione è vietata:
- area di vincolo storico-architettonico;
  - edifici di valore storico-ambientale;
  - edifici di valore architettonico ed ambientale nonché ambito di rispetto di elementi/edifici tutelati;
  - ambito di coni di visuale;
  - ambiti di zona boscata
  - in prossimità o su elementi significativi da salvaguardare;
  - in prossimità o su elementi naturali di pregio;
  - ambiti di contesti figurativi;
  - ambiti di tutela paesaggistica;
  - zone per spazi pubblici a servizio della residenza e zone per attrezzature di interesse generale (con l'esclusione delle zone per ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili quali in generale le zone per l'istruzione, le zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere e le zone per il volo leggero);
  - zone produttive;
  - zone per impianti tecnologici.
- b. Sono individuate zone di potenziale localizzazione, cioè ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale:
- aree e siti sensibili: case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili quali in generale le zone per l'istruzione, le zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere e le zone per il volo leggero;
  - ambiti di Centro Storico e zone residenziali;
  - zone di degrado ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457;
  - aree rurali;

L'esame della specifica proposta è chiamata a dimostrare che la localizzazione in quel sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di localizzazione";

in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- nell'ambito ed in prossimità dei Siti di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni;
- la valutazione dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici fissati dalla normativa vigente deve tener conto degli impianti esistenti;
- siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti, in particolare sia preventivamente verificata la compatibilità con le esigenze della tutela paesaggistica, monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia, dovrà quindi essere acquisito il nulla-osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- sia preventivamente verificata la compatibilità con le esigenze della circolazione stradale, ove occorra acquisendo il nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade;
- siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n.2 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;





- sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
- sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.
- sia prevista in generale la mitigazione dell'impatto ambientale, in particolare in prossimità delle zone residenziali e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correnti effetti prospettici, paesaggistici ed architettonici ed ambientali.

Le istanze per l'installazione di stazioni radio base per reti per la telefonia mobile devono essere corredate, oltre che dai documenti e atti richiesti per il rilascio del permesso a costruire, anche dai documenti previsti dal D. Lgs. 1.8.2003 n° 259 Codice delle comunicazioni Elettroniche nonché dai seguenti documenti:

- indicazione delle misure previste per ridurre e, se possibile, compensare l'eventuale impatto paesaggistico prodotto dalla installazione della infrastruttura;
- documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa dei principali con visuali;
- simulazione grafica relativa all'inserimento dell'impianto nel contesto circostante;
- documentazione fotografica di impianti simili già installati con rendering fotorealistico, in modo adeguato al fine di valutare l'impatto ambientale e paesaggistico.

Nel caso di installazione delle stazioni radio base in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, è inoltre richiesta la seguente documentazione:

- indicazione precisa del vincolo paesaggistico, ovvero riconoscimento del diverso tipo di tutela esistente nel sito interessato dalla installazione dell'impianto (beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10, 136, 142 del D.Lgs. 22.1.2004 n° 42), dai coni di visuale significativi previsti dal P.I., dalle aree costituenti la rete ecologica, dalle aree a parco privato e comunque per una ulteriore fascia di almeno ml 50,00;
- campi elettromagnetici: eventuali sorgenti emittenti dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 03.06.1993, n. 27 e dalla L.R. 09.07.1993, n. 29, in materia di tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni. Recepimento del Decreto Interministeriale 10.09.1998, n. 381, recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana (intervallo di frequenza non superiore a 100 KHz e 300 GHz). Direttive regionali sull'installazione di stazioni radio base per la telefonia cellulare sono contenute anche nella nota, Prot. n. 004406/20312 del 19.03.1999, della Direzione per la Prevenzione. Si richiama, inoltre, il D.M. 10.09.1998, n. 381, la D.G.R. 29.12.1998, n. 5268 e la D.G.R. 11.04.2000, n. 1526.
- individuazione e descrizione delle principali componenti paesaggistiche, architettoniche, storiche ed archeologiche comprese nell'ambito interessato dall'intervento;
- planimetrie, sezioni significative e prospetti in scala adeguata relativi allo stato di fatto e di progetto dell'impianto proposto, compresa corografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5.000; negli elaborati cartografici dovrà inoltre essere indicata infrastrutture la vegetazione esistente e/o quella di progetto.

Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).

Nella realizzazione degli interventi devono essere inoltre rispettati i seguenti parametri edificatori:



- Altezza massima delle antenne o dei tralicci: mi. 35.00;
- Superficie massima di pertinenza della stazione: mq. 200;
- Gestori ospitati dall'antenna o dal traliccio: massimo n. 3;
- L'area di pertinenza della stazione radiobase deve essere recintata con pali e rete ad altezza inferiore a mi. 1.50 con posa di siepe sempreverde autoctona;
- Le cabine e gli armadi tecnici devono avere altezza massima pari a mi. 2.50
- Venga posta la luce di segnalazione di ostacolo al volo.
- La messa in esercizio degli impianti è subordinata all'acquisizione del parere preventivo favorevole dell'A.R.P.A.V.

Deve essere definita apposita convenzione, registrata e trascritta, nella quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente e spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei seguenti casi:

- Misure in sito eseguite dall'A.R.P.A.V, in conformità alla legislazione in materia, che mostrino future modifiche o integrazioni;
- Evoluzione della legislazione in materia verso limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi.

Nella convenzione dovrà anche essere previsto l'impegno a:

- fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'A.R.P.A.V. competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'A.R.P.A.V., in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
- eseguire quanto definito nei punti I e II precedenti a propria cura e spese;
- sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV o tecnico specializzato, su iniziativa degli Uffici comunali.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo superiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate s'intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi. In ogni caso in presenza di impianti che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici devono essere rispettati i limiti di esposizione e valori di attenzione di cui all'art.3 del D.P.C.M. 08/07/2003.

## **ART.28 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI - DISTANZE**

Ai fabbricati individuati quali "allevamenti zootecnici intensivi" si applica quanto previsto dalla normativa regionale vigente, con riferimento all'art. 44 della L.R.11/2004 e, in particolare, all'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n° 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n°3650 del 25 novembre 2008 e DGR n. 329 del 16 febbraio 2010 e successive modificazioni e la disciplina specifica dell'art.60, nonché alla DGR n.856 del 15/05/2012 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d) "edificabilità zone agricole", punto 5) "Modalità di



realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto).

Il P.I., individua allevamenti esistenti, in attesa di puntuale classificazione e disciplina ai sensi della D.G.R. 856/2012. Il Comune, con il contributo dei soggetti interessati, può provvedere all'istituzione di un registro urbanistico degli allevamenti (RUA), nel quale siano continuamente aggiornate le informazioni che determinano la profondità della fascia di rispetto.

L'edificazione di nuovi allevamenti, ferme restando le altre norme di legge, è subordinato al parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L., che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico di cui alla citata deliberazione regionale con particolare riferimento a:

- descrizione generale dell'insediamento e dei relativi impianti;
- quantità e qualità dei reflui prodotti;
- soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la riduzione della quantità dei reflui prodotti;
- modalità di allontanamento dei reflui dai ricoveri e operazioni di pulizia dei medesimi;
- modalità di stoccaggio dei reflui ed eventuali trattamenti;
- destinazione dei reflui;
- nel caso di impiego agronomico dei reflui vanno specificate dosi di impiego, epoche e modalità di distribuzione in relazione a fattori agronomici (ordinamento colturale, produttività delle colture, integrazione con la concimazione minerale, ecc), ambientali (caratteristiche climatiche, geomorfologiche, pedologiche, idrologiche), igienico-sanitarie (vicinanza dei centri abitati, presenza di corpi idrici ecc);
- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione, considerando anche la localizzazione in rapporto alla direzione dei venti dominanti;
- valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.
- Le distanze previste dai fabbricati si applicano anche ai limiti di zona.

Il P.I. conferma e aggiorna l'individuazione degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti come già localizzati dal P.A.T.

1. Nel primo P.I. viene omessa l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto, in sede di prima applicazione, verranno analizzate le distanze in sede di valutazione dei progetti edilizi in senso reciproco sia per quelli relativi a nuovi o ampliamenti di allevamenti esistenti, che per quelli relativi ad edifici diversi in modo da garantire il rispetto della norma regionale (L.R. 11/2004), della D.G.R. n. 3178/2004, lett. d, e delle norme igienico sanitarie vigenti.
2. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.
3. I criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso, precisandosi che non vi è diritto a credito edilizio nel caso di demolizione di allevamenti ricadenti in aree che siano o siano rese edificabili;



4. Il credito edilizio potrà essere utilizzato nelle aree espressamente previste dal P.I., anche in A.T.O. diverso da quello di dismissione.
5. Il Credito Edilizio originato in tali contesti non potrà superare il 10% della volumetria che verrà assegnata con la riclassificazione operata dal P.I. Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'ambito della dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.
6. Negli interventi di trasformazioni urbanistico - edilizie si dovrà rigorosamente rispettare le distanze minime dagli allevamenti zootecnici intensivi e dalle strutture agricole produttive destinate ad allevamento stabilite dalle vigenti disposizioni regionali (atto di indirizzo di cui all'art. 50, lett. d) della L. r. n. 11/04, approvato con D.G.R.V. n. 3178 del 8 ottobre 2004) nonché alla D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008 ed alla D.G.R.V. n. 329 del 16.2.2010.
7. Nelle aree edificabili limitrofe agli allevamenti zootecnici si dovrà procedere, in sede di istruttoria, alla verifica della distanza dagli allevamenti in conformità con quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 252 del 6.2.2007.
8. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", e D.G.R. 856/2012.
9. Il censimento degli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, è aggiornato sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
10. I progetti edilizi dovranno prevedere:
  - a) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;
  - b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc;
  - c) adeguato progetto del verde che evidenzii chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.

In coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- a) dai limiti delle zone agricole;
- b) dai confini di proprietà;
- c) dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Per gli allevamenti a carattere civile - aziendale, devono essere rispettate le seguenti distanze:

- a) distanza dai confini 15,00 ml
- b) distanza tra fabbricati 30,00 ml
- c) distanza dalle Zone Territoriali Omogenee 100,00 ml

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia a tenuta stagna e/o vasche di accumulo per la raccolta delle deiezioni, adeguatamente dimensionate e collegate anche direttamente agli allevamenti. Esse dovranno rispettare le seguenti distanze:

- a) distanza dalle strade 20,00 ml
- b) distanza da prese d'acqua potabile 200,00 ml
- c) distanza da cisterne, fontane e doline 50,00 ml
- d) distanza dai confini 20,00 ml
- e) distanza tra fabbricati 30,00 ml



f) distanza dalle Zone Territoriali Omogenee 100,00 ml

11. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) per gli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo valgono le norme contenute nell'art. 52, e gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle specifiche schede puntuali. Si esclude la possibilità di nuova edificazione di annessi agricoli se è stato concesso il cambio di destinazione d'uso;
- b) è ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi dei fabbricati abbandonati censiti "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e fabbricati abbandonati", a seguito di presentazione di un progetto redatto secondo le indicazioni delle schede normative, da sottoporre a permesso di costruire, previa verifica della legittimità dei volumi.

L'individuazione degli allevamenti è aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al PI. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/Cee e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della L.R. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia.

#### **ART.29 AREE INTERESSATE DA INCENDI - L. 21.11.2000 N. 353**

Alle aree interessate da incendi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione, L.R. n. 11/2004.

Il Piano degli Interventi (P.I.) provvede ad aggiornare l'individuazione e a prevederne la rinaturalizzazione.



## TITOLO III° ZONIZZAZIONE

### DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

#### CAPO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

##### **ART.30 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – A.T.O.**

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del P.A.T. sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti.
2. Il P.I. recepisce dal P.A.T. per ogni A.T.O. la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.
3. Il P.I. rispetto all'indicazione grafica del P.A.T., può prevedere una variazione totale della capacità insediativa dell'A.T.O. fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre A.T.O. fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del P.I.

##### **ART.31 CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE**

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del D.M. n° 1444/68, in:

###### **1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

- a) Zone di interesse architettonico ambientale (A)
- b) Zone residenziali di completamento (C1)
- c) Zone residenziali di espansione con progetto di coordinamento urbanistico (C2)
- d) Zone destinate all'edilizia residenziale pubblica (area P.E.E.P.)

###### **2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- a) Zone produttive artigianali - industriali di completamento (D1)
- b) Zone produttive artigianali - industriali di espansione (D2)
- c) Zone miste artigianali - residenziali (D5)

###### **3 - ZONE AGRICOLE (E)**

- a) Sottozona " E1 "

###### **4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI ("F")**

- a) Zone per l'istruzione ("F/1"),
- b) Zone per attività di interesse comune ("F/2 ")
- c) Zone per attrezzature religiose ("F/3")
- d) Zone a verde pubblico ("F/4")
- e) Zone per impianti sportivi ("F/5")
- f) Zone per parcheggi ("F/6")

###### **5 - ZONE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Nelle tavole di P.I. vengono, inoltre, individuati:

- a) gli edifici di valore architettonico ed ambientale;
- b) gli ambiti di tutela per edifici di valore architettonico ed ambientale esterni alle Z.T.O. A;





- c) le aree vincolate:
- rispetto stradale
  - rispetto cimiteriale
  - rispetto dei corsi d'acqua
  - vincolo boschivo
  - vincolo idrogeologico
  - vincolo pozzo acqua potabile (punto di captazione)
  - vincolo vasche imhoff/depuratori
  - vincolo ambientale (D.Lgs 42/2004)
  - vincolo archeologico
- d) gli edifici oggetto di intervento puntuale (L.R. 24/85).



## CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI

### ART.32 PARAMETRI URBANISTICI

1) Sono quei parametri che regolano l'urbanizzazione di un'area e servono contestualmente a strutturare l'organismo urbano e a promuovere l'efficiente organizzazione; servono cioè a proporzionare le strutture e le relative necessarie infrastrutture: indice di edificabilità territoriale, indice di edificabilità fondiaria, standard urbanistici, ecc.

In particolare:

a) **L'INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA** è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4, L. n. 847/64), anche se tali aree, al momento della richiesta della concessione ad edificare fanno parte ancora del lotto.

All'atto della richiesta di intervento, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

Tale indice non potrà essere, in nessun caso, utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

b) **L'INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE** è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.I.. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale (purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento), le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.I. Tale indice non potrà, in nessun caso, essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Il volume ammesso in un intero ambito edificatorio potrà essere, all'interno dei lotti, composto e articolato, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativo a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto, ricavato in base all'indice di zona, fermo restando il rispetto degli altri indici stereometrici di tabella.

### ART.33 PARAMETRI EDILIZI

Sono tutti quei parametri (indici volumetrici di superficie, rapporto di copertura, numero dei piani fuori terra, altezza massima, arretramento, distacchi, distanze, ecc.) che disciplinano l'uso edilizio di un lotto. Essi si applicano sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti di edifici esistenti. Nel caso di ricostruzione di un edificio esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico, si applicano i parametri edilizi fissati per gli edifici di nuova costruzione.

In particolare:

#### 1 - Superficie utile (Su)

Per "Superficie utile", si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature ed esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili.



Nel computo della superficie utile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti utilizzabili o le parti di sottotetto con altezza minima (misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura maggiore) di 180 cm.;
- b) i corpi a sbalzo chiusi.
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml 1,20;
- d) i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario più di 50 cm. misurati all'intradosso del solaio.

## **2 - Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,20; le pensiline d'ingresso se non superano i 5 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate, le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista.

## **3 - Altezza dei fabbricati ( h )**

L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale, su cui i fabbricati prospettano, fino alla linea di intersezione della facciata con la gronda.

In caso di copertura piana, l'altezza va misurata fino all'estradosso del solaio di copertura.

Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

Nel caso in cui le strade non siano orizzontali, l'altezza va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a 0,50 ml., il piano di riferimento, ai fini della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

Nel caso di facciate composte da elementi con diverse altezze, l'altezza del fabbricato si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Oltre l'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala, ecc.).

Le altezze stabilite per le varie zone dal P.I. sono inderogabili.

## **4 - Volume del fabbricato (V)**

E' il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1,20 e dei volumi tecnici.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.



Per "volumi tecnici" si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, in relazione all'uso della costruzione principale.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.

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

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

Nel computo dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

#### **5 - Distanze minime tra fabbricati (Df)**

- a) Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- b) In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti (art. 9 - D.M. 1444) e tra pareti finestrate dello stesso corpo di fabbrica.
- c) I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.
- d) Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal precedente comma 2, le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati.
- e) La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati, previo accordo con i proprietari confinanti.
- f) La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

#### **6 - Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, sono inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Ove non sussistono problemi di allineamento, per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

### **7 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

### **8 - Distanze dai confini di zona (Dz)**

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche, sono assimilati ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

### **9 - Modalità di calcolo**

- a) Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo, a sbalzo chiuso, compresi i porticati.
- b) Per distanza dal confine si intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.
- c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 5/a.
- d) Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dai distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di ml. 0,50 e le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a ml. 2,50 esistenti alla data di adozione del P.I..

E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di P.U.A. con previsioni planivolumetriche.

Nel calcolo delle distanze non va computato lo spessore delle strutture verticali relativo al miglioramento del grado di isolamento dell'edificio, così come previsto dalla L.R. 21/96.



## CAPO III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

### ART.34 INTERVENTI EDILIZI

#### 1 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- |  |       |
|--|-------|
| 1) manutenzione ordinaria              | (MO)  |
| 2) manutenzione straordinaria          | (MS)  |
| 3) restauro e risanamento conservativo | (RS)  |
| 4) ristrutturazione edilizia           | (RTE) |
| 5) sostituzione edilizia               | (SE)  |
| 6) ristrutturazione urbanistica        | (RTU) |
| 7) ampliamento                         | (A)   |
| 8) nuova edificazione                  | (NE)  |

#### 2 - MODALITA' DI APPLICAZIONE

Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) sono ammessi per tutti gli edifici. Gli altri interventi sono previsti dal P.R.G., in relazione alla zona territoriale omogenea.

In particolare, per la zona agricola, sono stati individuati, ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/85, quei manufatti aventi caratteristiche di beni culturali, per i quali sono stati descritti gli interventi ammessi.

#### 3 - DEFINIZIONI

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per **rinnovo** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
- 2) per **ripristino** si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili e non riproducibili tecnologicamente;
- 3) per **sostituzione** si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
- 4) per **superfetazioni** devono intendersi:
  - a) le aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
  - b) le aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.





L'indagine per il rilievo critico, da predisporre da parte del richiedente, dovrà riguardare:

- a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico, strutturale e delle destinazioni d'uso;
- b) l'evoluzione storica con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
- c) il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
- d) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
- e) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.)

Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo le indicazioni della tab. A allegata ed in una relazione; sarà schematico nei casi più semplici, completo nei casi complessi o di maggior rilievo anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

Gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al paragrafo precedente e dovranno tendere ad irrobustire l'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quell'originario.

#### **4 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

#### **5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo (RS - RC).

#### **6 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)**

Gli interventi di RS e RC sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, vi consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 L. n° 457/1978).



Essi tendono, perciò, alla conservazione o alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio senza modificarne le strutture originarie, salvo il ripristino delle parti alterate e l'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture prive di interesse ed estranee all'edificio originario.

#### **7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)**

Gli interventi di RTE sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

#### **8 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**

Gli interventi di sostituzione edilizia sono rivolti alla sostituzione di singoli edifici esistenti, mediante la loro demolizione e successiva ricostruzione, o demolizione senza ricostruzione nel rispetto delle norme e delle indicazioni di piano.

#### **9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; anche con la modificazione del disegno nei lotti, degli isolati e della rete stradale, fatta salva la normativa di P.R.G. E' fatto obbligo di P.U.A. esteso all'intero ambito territoriale.

#### **10 - AMPLIAMENTO (A)**

Gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica o integra il volume dell'edificio esistente. Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, in sopraelevazione oppure costituire un fabbricato a sé , secondo le previsioni di P.R.G.

#### **11 - NUOVA EDIFICAZIONE (NE)**

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal P.R.G. con apposite prescrizioni.

### **ART.35 DISPOSIZIONI PER LE DISTANZE**

#### **Distanze tra fabbricati**

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, in tutte le zone e aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal PUA limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, stessa volumetria e sagoma e sul medesimo sedime.

Per pareti finestrate si intendono le pareti con finestre su vani principali, qualora le finestre riguardassero locali accessori, le pareti non si considerano finestrate ai fini dell'applicazione del presente articolo.

La distanza tra pareti di edifici antistanti o pareti dello stesso edificio deve essere:



- a) tra pareti entrambe finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- b) tra pareti di cui una sola finestrata, minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
- c) qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5;
- d) nelle zone A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

Il distacco non è computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Non sono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2.50 esistenti.

### **Distanze dalle strade**

Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:

- m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5;
- m 7,50, per le altre strade.

Il Comune può autorizzare la costruzione a minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.

### **Distanze dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici.**

La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5.

Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime, per confine di proprietà si intende il perimetro dell'area risultante dalla somma delle proprietà dei richiedenti il Permesso a Costruire.

La distanza tra i confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti commi, previo accordo scritto e firma degli elaborati progettuali tra i proprietari confinanti.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PI con distanze dai confini inferiori a quelle previste al successivo punto del presente articolo, le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati, salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche comprensivo di entrambi i lotti.



**Distanze dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti**

La distanza dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento precostituito e/o le necessità di allargamento della sede viaria.

**Distanze dai confini delle zone urbanistiche**

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.

Per le nuove costruzioni nelle zone A, B, C è ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso di confini tra zone A, B, C e zone E ricadenti nella medesima proprietà.

Le nuove costruzioni nella zona E devono rispettare la distanza minima di ml. 100 (cento) dalle zone A, B, C, D, F.

Le nuove costruzioni di allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare le distanze stabilite con la delibera di Giunta Regionale n° 7949 del 22/12/1989.



## CAPO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### ART.36 DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- 1) Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenza;
  - b) artigianato di servizio nell'ambito delle norme di attuazione del P.T.R.C. i cui impianti non producano rumori e odori molesti su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.;
  - c) uffici pubblici e privati;
  - d) attività commerciali fino a 250 mq. di superficie di vendita;
  - e) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
  - f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
  - g) teatri e cinematografi ed altri luoghi di svago;
  - h) garages;
  - i) stazioni di servizio e distributori di carburanti;
  - l) autorimesse pubbliche e private.
- 2) Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:
  - a) depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
  - b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq.
  - c) industrie;
  - d) macelli;
  - e) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
  - f) ospedali;
  - g) ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
- 3) Sono ammessi, altresì, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
- 4) Per ogni fabbricato, o complessi di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi di autoveicoli, nella misura di 1 mq. per ogni 10 mc., in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati (L. 122/89). Inoltre, devono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali, nel rispetto della L.R. 15/2004.

I suddetti spazi per parcheggio dovranno essere dettagliatamente indicati negli elaborati grafici di progetto degli edifici.



### ART.37 ZTO A – ZONE DI INTERESSE STORICO

1. Il P.I. riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità il Centro Storico di Villaga e i nuclei storici delle frazioni e prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale presenti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. conferma la suddivisione del Centro Storico di Villaga e dei nuclei storici in ambiti – unità minime di intervento/comparti di ristrutturazione urbanistica/aree soggette a P.U.A., precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le necessarie e puntuali discipline di intervento. Rimangono altresì validi e confermati, per ogni edificio o manufatto:
  - il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto;
  - le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
  - la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.
3. La disciplina del Centro Storico di Villaga e dei nuclei storici è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:
  - Tavola del P.I. - scala 1:1.000 - Centro Storico di Villaga e dei nuclei storici - individuazione delle UMI;
  - Repertorio Normativo delle UMI del Centro Storico di Villaga e dei nuclei storici.
4. Per ogni Unità Minima di Intervento l'attuazione avviene attraverso:
  - interventi edilizi singoli;
  - interventi edilizi coordinati entro le UMI;

e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinate:
  - alla redazione di un Progetto Unitario di massima;
  - all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta.
- b) il progetto unitario di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, definisce gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese.
- c) il progetto unitario di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi che possono essere attuati anche per stralci funzionali. Il PU deve contenere:
  - la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
  - gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
  - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
  - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
  - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni, le opere di decoro e arredo urbano, le pavimentazione, le insegne, i sistemi di illuminazione;
  - la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.
5. Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.





6. Le UMI, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche gli edifici o manufatti privi di valore ad essi attigui, che si pongono in contrasto con i caratteri storici e culturali del sito. Per tali fabbricati è consentita la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume. Detti interventi devono essere in ogni caso compatibili con i valori culturali da tutelare e finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del sito.

#### **ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

1. Le Z.T.O. A1 comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle Z.T.O. A, per le quali il P.I. prevede la tutela degli edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004, dei manufatti di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino.
2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela, così come previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D.Lgs. 42/2004 e dalle indicazioni della D.G.R.V. 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
3. In queste zone il P.I. si attua mediante Intervento Diretto e gli eventuali interventi ammessi sono sottoposti alle disposizioni di cui all'articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004, con le seguenti prescrizioni:
  - ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
  - mantenimento o recupero dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
  - recupero di tutte le parti di finitura originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere) e dell'impiego di materiali e colori tradizionali.
4. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale, a parco e a giardino, atteso che tali aree costituiscono parte fondante della rete ecologica.

#### **ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE**

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi (D.M. 02/04/68 n° 1444) così come individuato nell'Atlante dei Centri Storici.

Il P.I. definisce in dettaglio il perimetro per il centro storico, ai sensi della L.R. n. 80/80, sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c di cui all'articolo 31 della L. 457/78.

Relativamente agli esercizi commerciali, sono ammessi, esercizi commerciali di vicinato di cui all'art. 7) comma 1), lettera a) punto 2) della L.R. 15/2004 e, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, medie strutture di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita previa realizzazione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura di almeno 0,2 mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo; in alternativa, è ammessa la monetizzazione della superficie a parcheggio fino ad un massimo di 30 mq (equivalenti a 150 mq di superficie lorda di pavimento).

Sono escluse, in ogni caso, le attività commerciali che appaiano in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali.

- 1) Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 15/2004 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è



pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio.

- 2) In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui al precedente articolo è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.
- 3) L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al Reperimento di spazi a parcheggio da cedere o a uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni.
- 4) Nelle Z.T.O. C1 assoggettate ad ambito di riqualificazione urbanistica o di recupero che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, dovranno essere reperite a parcheggio pubblico o di uso pubblico una quantità di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento.

Per tali ambiti è consentita la monetizzazione con le stesse modalità del punto 1) del presente articolo.

- 5) I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie lorda di pavimento e superficie a standard previsto al momento del rilascio del permesso di costruire o comunque reperibile all'interno dell'area di proprietà.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n. 114/98, alla L.R. 15/2004, alle norme programmatiche regionali e comunali e successive modifiche ed integrazioni.

- 6) Nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, non sono ammesse medie strutture di vendita di cui all'art. 17) punto 1) lettera b) della L.R. 15/2004.

### **ART.38 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C/1)**

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, site al di fuori del Centro Storico, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.

1. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento attuativo.
2. In queste zone il P.I. si attua mediante "Intervento Diretto", salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un P.U.A.
3. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente P.I. abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp, per alloggio qualunque sia la Sf.
4. In queste zone sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 35 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Nel caso di ristrutturazione urbanistica si devono invece rispettare gli indici territoriali di zona.



6. E' comunque ammesso l'ampliamento del volume preesistente fino ai seguenti limiti: 30 mc.. per ciascuna unità immobiliare strettamente conseguenti agli adeguamenti di legge igienico sanitari.
7. Nelle Z.T.O. C1 assoggettate ad ambito di riqualificazione urbanistica o di recupero che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, dovranno essere reperite a parcheggio pubblico o di uso pubblico una quantità di 0,5 mq/mq della superficie di pavimento.
8. Gli indici di edificabilità territoriali di questa zona sono pari a 1,0 mc/mq per le espansioni, 0,70 mc/mq per gli interventi potenziali negli ambiti di edificazione diffusa.

### **ART.39 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/2)**

1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse, ma comunque compatibili con la residenza, comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.
2. In queste zone il P.I. si attua attraverso P.U.A. così come previsto dalle tavole di P.I. ed alla stipula della convenzione; la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel P.U.A., deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente articolo 35 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti N.T.O. del P.I.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante, in modo tale che la nuova edificazione sia rispettosa dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
5. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/06/1985 n. 61, così come modificate dalla L.R. 01/09/1993 n. 47.
6. Gli indici di edificabilità territoriali di questa zona sono pari a 1,0 mc/mq per le espansioni, 0,70 mc/mq per gli interventi potenziali negli ambiti di edificazione diffusa.

Nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, non sono ammesse medie strutture di vendita di cui all'art. 17) punto 1) lettera b) della L.R. 15/2004.

Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 15/2004 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio.

In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui al presente articolo è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.

L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi a parcheggio da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. Non è prevista la monetizzazione dello standard a parcheggio da conferire ai sensi della L.R. 15/2004.



I parametri edificatori possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti N.T.O. del P.I.

Sono classificate Z.T.O. C2 anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di P.I., per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano.



## CAPO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D1/D2/D5)

### ART.40 ZONA " D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.

1) In tali zone è ammesso l'insediamento di:

- a) attività produttive, industriali, artigianali, direzionali e di servizio;
- b) depositi e magazzini;
- c) impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);
- d) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;

con esclusione delle seguenti industrie: fonderie, concerie, industrie chimiche. Non sono ammesse, tra l'altro le seguenti lavorazioni: cromatura e zincatura.

- e) è ammesso l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio ai sensi dell'art. 8), punto 4) della L.R. 15/2004 esclusivamente per i seguenti prodotti:
  - macchine, attrezzature, e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - materiale elettrico;
  - colori e vernici, carte da parati;
  - ferramenta ed utensileria;
  - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - articoli per riscaldamento;
  - strumenti scientifici e di misura;
  - macchine per ufficio;
  - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - combustibili;
  - materiali per edilizia;
  - legnami.

2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente l'inserimento dell'attività e inserite nel volume dell'edificato produttivo.

3) Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto, con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.

Le strutture dovranno, di norma, essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml.7,50.

L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,00 fatta eccezione per gli impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.



- 4) E' ammessa la destinazione commerciale all'ingrosso e al minuto se connessa con le attività produttive spaccio aziendale nei limiti dimensionale di cui all'art. 7) comma 1) lettera a) punto 2) della L.R. 15/2004 e, nel rispetto dei criteri emanati dal comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, medie strutture di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita, con la condizione che i maggiori standards nella misura di almeno 0,4 mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento, siano da localizzarsi nell'area pertinenziale privata.

Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili) pari alla quota d'obbligo prevista dalla legislazione urbanistica e dalla legislazione igienico - sanitaria del lavoro.

- 5) Tra i volumi tecnici sono compresi:

a) manufatti edilizi speciali, destinati a ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili, vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini;

b) gli edifici produttivi destinati a lavorazioni speciali che richiedono particolari altezze; in questo caso i volumi tecnici vanno conteggiati nel calcolo della superficie utile.

- 6) Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 15/2004 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio.

In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui ai punti e-5) del presente articolo, misurate come specificato nel precedente comma, è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.

I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie lorda di pavimento e superficie a standard previsto al momento del rilascio del permesso di costruire o comunque reperibile all'interno dell'area di proprietà.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n. 114/98, alla L.R. 15/2004, alle norme programmatiche regionali e comunali e successive modifiche ed integrazioni. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definiti dall'art 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

- 7) Nelle Z.T.O. D1, individuate dal P.I. e disciplinate con apposita Scheda Normativa dal Repertorio normativo, Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti N.T.O. del PI.

- 8) Sono classificate Z.T.O. D anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di P.I., per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano.



In alternativa alla superficie permeabile è ammissibile, per giustificati motivi, un sistema di laminazione delle portate delle acque meteoriche, da predisporre all'interno del lotto, che prenda in considerazione la totalità delle superfici impermeabili e che garantisca una portata equivalente, a quella naturale, nel corpo idrico ricettore. Tale soluzione dovrà essere approvata dal Consorzio di Bonifica competente.

L'Amministrazione Comunale per comprovate motivazioni di sicurezza pubblica (immissione nelle arterie e angolo di visuale nelle intersezioni a raso) e/o di allineamento ai fabbricati esistenti, può prescrivere in sede di istruttoria della pratica edilizia ai sensi del D.P.R. nr. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni la costruzione del fabbricato a una distanza minima dal ciglio stradale di 5,00 ml.

La deroga sopra descritta, una volta verificata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale la presenza delle motivazioni di sicurezza pubblica e/o di allineamento ai fabbricati esistenti, si manifesta con deliberazione di Consiglio Comunale di presa atto.

#### **ART.41 ZONA "D2" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

- 1) In tali zone è ammesso l'insediamento di:
  - a) attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
  - b) depositi e magazzini;
  - c) impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garages, distributori, ecc.);
  - d) attività di spedizione merci, deposito automezzi, ecc.;
  - e) commercio nei limiti dimensionale di cui all'art. 7) comma 1) lettera a) punto 2) della L.R. 15/2004 e, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, medie strutture di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita; con esclusione delle seguenti industrie: fonderie, concerie, industrie chimiche. Non sono ammesse, tra l'altro le seguenti lavorazioni: cromatura e zincatura;
- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'inserimento dell'attività.
- 3) Le strutture dovranno, di norma, essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici devono essere ricomprese all'interno della struttura stessa.

Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 20% della superficie massima coperta ammessa nel lotto, con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente o dopo la struttura produttiva.
- 4) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare, in ogni caso, i ml. 10,00 fatta eccezione per gli impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- 5) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n° 61/1985, così come modificata dalla L.R. n° 47/1993.
- 6) Per le attività commerciali dovranno essere reperiti spazi a parcheggio nella misura di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento di superfici commerciali/direzionali/artigianali per standard primari e nella misura di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento di superfici commerciali/direzionali/artigianali per standard secondari, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo.

Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi varie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 15/2004 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallone e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallone stesso che, indicativamente, è pari





all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio.

In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui ai punti e)-5bis) del presente articolo, misurate come specificato nel precedente comma, è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.

I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie lorda di pavimento e superficie a standard previsto al momento del rilascio del permesso di costruire o comunque reperibile all'interno dell'area di proprietà.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n. 114/98, alla L.R. 15/2004, alle norme programmatiche regionali e comunali e successive modifiche ed integrazioni. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

In alternativa alla superficie permeabile è ammissibile, per giustificati motivi, un sistema di laminazione delle portate delle acque meteoriche, da predisporre all'interno del lotto, che prenda in considerazione la totalità delle superfici impermeabili e che garantisca una portata equivalente, a quella naturale, nel corpo idrico ricettore. Tale soluzione dovrà essere approvata dal Consorzio di Bonifica competente.

7) Per la zona D2/1 valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Destinazioni d'uso: industria e artigianato di produzione (è ammessa la destinazione commerciale sia all'ingrosso sia al minuto, ed i maggiori standard di parcheggio come stabilito nel punto 5 bis) del presente articolo, e di verde potranno essere previsti nell'ambito dei lotti di pertinenza). Sono vietati gli insediamenti per la lavorazione della pollina, le attività di concerie a ciclo completo, la lavorazione di pelli grezze e rifiniture con solventi.
- b. Prescrizioni particolari: le superfici coperte del comparto edificato esistente all'interno del perimetro dello strumento attuativo, assumono la stessa destinazione d'uso della Z.T.O. D2/1. Gli edifici potranno essere modificati nelle giaciture e, se necessario, modificati ai sensi delle lettere "a", "b", "c", "d", "e" dell'art. 35 della Legge 457/78. E' prevista la riduzione al 4% della superficie relativa alle opere di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione della differenza (art. 25 l.r. 61/85). E' consentito, per ogni lotto, la costruzione di una residenza per il proprietario o il custode di mc. 500. Lo strumento attuativo dovrà prevedere un'adeguata piantumazione di piante di specie locale, dislocate lungo i perimetri dei lotti. Nello strumento attuativo dovrà essere previsto un percorso di verde, attrezzato con percorsi vita e/o altro, a tutela dell'ex Ferrovia Ostiglia e su entrambi i lati. Inoltre, il sedime dell'ex Ferrovia Ostiglia dovrà essere evidenziato con una piantumazione parallela di filari di piante di essenza locale.

8) per la zona D2/2 valgono le seguenti prescrizioni:

- c. l'edificazione è subordinata alla redazione ed approvazione di un P.P. (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) ai sensi delle procedure previste dalla L.R. 61/85 e successive. Il P.P. dovrà



comprendere l'intera area perimetrata destinata all'espansione degli insediamenti produttivi, in modo da consentire la realizzazione di complessi unitari.

- d. Destinazioni d'uso: industria e artigianato di produzione (è ammessa la destinazione commerciale sia all'ingrosso sia al minuto, ed i maggiori standard di parcheggio come stabilito nel punto 5 bis) del presente articolo, e di verde potranno essere previsti nell'ambito dei lotti di pertinenza). Sono vietate attività per la lavorazione della pollina, le concerie a ciclo completo, la lavorazione di pelli grezze e rifiniture con solventi.
- e. Prescrizioni particolari: è consentito, per ogni lotto, la costruzione di una residenza per il proprietario o il custode di mc. 500. Lo strumento attuativo dovrà prevedere un'adeguata piantumazione di piante di specie locale, dislocate lungo i perimetri dei lotti.

#### **ART.42 ZONA "D5" - ZONE MISTE ARTIGIANALI - RESIDENZIALI**

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti artigianali e residenziali.

- 1) E' ammessa la destinazione artigianale e commerciale al minuto, se connessa con le attività produttive localizzate nella zona, con il vincolo che i maggiori standard di legge siano previsti nell'ambito del lotto interessato.
- 2) Sono ammesse le attività di vendita previste dall'art. 8) punto 4) della L.R. 15/2004, nei limiti dimensionale di cui all'art. 7) comma 1) lettera a) punto 2) della L.R. 15/2004 e, nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 14 della L.R. 15/2004, medie strutture di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita.
- 3) Per le attività commerciali gli standard a parcheggio vengono individuati nella misura di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento di superfici commerciali/direzionali/artigianali, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo.
- 4) Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 15/2004 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. La modalità di conteggio sopra descritta viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio.
- 5) In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui al punto 2) del presente articolo, misurate come specificato nel precedente comma , è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.
- 6) I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano soggetto di ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento. Qualora l'attivazione di un esercizio commerciale avvenga in un edificio già esistente, senza cambio di destinazione d'uso, si dovrà garantire lo stesso rapporto tra superficie lorda di pavimento e superficie a standard previsto al momento del rilascio del permesso di costruire o comunque reperibile all'interno dell'area di proprietà.
- 7) L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. n. 114/98, alla L.R. 15/2004, alle norme programmatiche regionali e comunali e successive modifiche ed integrazioni. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi da cedere o a uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dall'art. 18 della legge statale n° 765/67 come modificata dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.



- 8) E' consentita, su ogni lotto, la costruzione di una residenza di 500 mc. ricompresa nel volume produttivo (volumetria massima consentita), per il proprietario o il custode con altezza massima pari a 7,50 ml.
- 9) Per la realizzazione degli edifici artigianali valgono i parametri delle zone "D1" di completamento.

#### **ART.43 ATTIVITA' UBICATE IN ZONA IMPROPRIA**

Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e commerciali localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, gli annessi e gli allevamenti dismessi e gli ambiti di riconversione e riqualificazione al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.

- 1) Tali attività sono state individuate e schedate ai sensi della L.R. n. 11/87.
- 2) Il P.I. individua le attività produttive ubicate in zona impropria, recependo le Schede puntuali redatte ai sensi della L.R. 11/1987 e dell'articolo 30 della L.R. 61/1985, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità localizzativa, igienicosanitaria e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti N.T.O.
- 3) Per tali attività e per tutte le altre attività esistenti in zona impropria e sulle strutture che le compongono e per le quali il P.I. prevede il trasferimento, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 4) Le attività produttive improprie esistenti in zona agricola sono soggette a trasferimento, fatta salva la sola (MO), e comunque alle disposizioni degli artt. 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e delle eventuali Schede Normative puntuali.
- 5) Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi, coperti o scoperti che siano, dovranno essere oggetto di progetto unitario per l'intero ambito di pertinenza delle attività, anche realizzabili per stralci.
- 6) Qualora gli impianti confermati siano collocati in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento produttivo da ampliare.
- 7) In tali zone la superficie permeabile dovrà essere pari ad almeno il 50 % della superficie di proprietà.
- 8) Nel caso di interventi edilizi che si attuano in situazioni consolidate è ammissibile, in alternativa al capoverso precedente e per giustificati motivi, un sistema di laminazione delle portate delle acque meteoriche, da predisporre all'interno del lotto, che prenda in considerazione la totalità delle superfici impermeabili e che garantisca una portata equivalente, a quella naturale, nel corpo idrico ricettore. Tale soluzione dovrà essere approvata dal Consorzio di Bonifica competente.
- 9) Ogni intervento sulle attività produttive in zona impropria sarà soggetto a convenzionamento ovvero da apposito atto d'obbligo irrevocabile.
- 10) L'individuazione di eventuali nuove "attività produttive in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione – atto d'obbligo, contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua la nuova Scheda di "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata.



**ART.44 AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE - AREE SOTTOPOSTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE**

**AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE**

- 1) Il P.I., ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e perturbano, individua le aree sottoposte a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione.
- 2) L'attuazione degli interventi è disciplinata dal P.I., secondo le modalità previste per le Z.T.O. e/o per le singole Z.T.O., mediante il rilascio del relativo titolo abilitativo accompagnato da convenzione e/o atto d'obbligo. Tali ambiti sono assimilabili a "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della legge 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.
- 3) Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, riqualificazione ambientale o che comunque interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere la presentazione di un P.R. definendo attraverso il P.I. il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a P.U.A..
- 4) Gli interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione devono perseguire le seguenti finalità:
  - verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di adeguamento e potenziamento;
  - incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in particolare la riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
  - riorganizzare la viabilità veicolare, applicando ove possibile il modello delle "corti urbane", e prevedendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili;
  - migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, sia per quanto riguarda la sistemazione degli spazi pubblici che il coordinamento degli interventi privati.
- 5) Per alcune zone particolarmente significative il P.I. definisce gli allineamenti da rispettare nel caso di interventi su singoli edifici, nel rispetto di norme di zona. Tali allineamenti sono invece orientativi nel caso di formazione di un P.R.
- 6) Standard Urbanistici: Le dotazioni minime degli spazi pubblici nel caso di I.D. o di P.U.A. sono disciplinati dalle presenti N.T.O..  
Qualora per la particolare localizzazione e/o conformazione dei luoghi o sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, tali aree non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o non raggiungessero almeno una superficie di mq 15,00, saranno destinate a verde pertinenziale e il comune potrà richiederne la monetizzazione.

**AREE SOTTOPOSTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE E INFRASTRUTTURALE**

- 1) Il P.I. individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti consolidati e diffusi, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.
- 2) L'attuazione degli interventi è disciplinata dal P.I., secondo le modalità previste per le singole Z.T.O.
- 3) Sono parti del territorio urbano per le quali si prevede il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e possono comprendere aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed



ambientale, con criticità viabilistica e infrastrutturale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari insediativi.

- 4) Interessano anche le parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
- 5) Queste parti di nuovo impianto o di suolo da riqualificare e riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare le dotazioni ecologiche degli ambiti urbani e periurbani.

#### ART.45 – DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI E DI USO PUBBLICO

1. Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui ai precedenti articoli, anche ai fini del rispetto della normativa nazionale e regionale al riguardo, corrispondono le dotazioni minime di parcheggi privati (P1) e parcheggi di uso pubblico (P2), se non previsti per la zona territoriale, di cui ai successivi commi 3), 4), 5).
2. I parcheggi privati (P1) sono da intendersi come parcheggi di uso comune o collettivo, oltre che pertinenziali, e sono come tali di esclusiva competenza privata e non sono in nessun caso soggetti allo scomputo. I parcheggi privati sono asserviti all'unità edilizia od immobiliare di riferimento in modo durevole, secondo le disposizioni speciali che li regolano.
3. Dotazioni minime di Parcheggi privati (P1) e di uso Pubblico (P2) per destinazione di uso a Carico Urbanistico Basso.

(Rapporto di equivalenza dimensionale: poiché 3 mc. di edificato corrispondono a 1 mq. di SUL si avrà:

$$X \text{ mc.}/3 = Y \text{ mq. SUL}$$

$$Y \text{ mq. SUL} = 3Y \text{ mc.})$$

Destinazioni di uso	P1 Privati	P2 Pubblici
Residenziali	mc./30 x 2	mc./30 x 1
Commerci	mq.SUL/10 x 6	mq.SUL/10 x 4
Terziari	mq.SUL/10 x 4	mq.SUL/10 x 4
Turistici	60 mc./6 30 mq.SUL/3	60 mc./12 oppure 30 mq.SUL/6
Produttivi	mq.SUL x 4/30	mq.SUL x 4/15

4. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui alle precedenti Tabelle con norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intendono automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
5. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati si applica all'intera volumetria aggiuntiva, rispetto alla volumetria preesistente, prodotta da interventi diretti od indiretti.
6. Per la volumetria soggetta a cambio di destinazione di uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della volumetria e delle destinazioni di progetto:



- a) edifici dismessi da più di 5 (cinque) anni;
  - b) destinazione commerciale caratterizzata;
  - c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati (P1) con possibilità di monetizzazione dei Parcheggi di uso pubblico (P2).
7. In caso di interventi diretti che prevedono più cambi di destinazione di uso che incrementi della volumetria preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera volumetria di progetto e la dotazione teorica dell'intera volumetria preesistente.

#### **ART.46 DETERMINAZIONE DELLA SOGLIA MINIMA DI RILEVANZA DEL CARICO URBANISTICO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI PARCHEGGI**

L'ampliamento della volumetria in riferimento alla volumetria dell'edificio legittimamente preesistente o l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno delle unità edilizie non è rilevante ai fini dell'obbligo di verifica dell'incremento del carico urbanistico se l'ampliamento o i nuovi usi rispettano i seguenti limiti:

- a) non eccedano il 20% (venti per cento) della volumetria complessiva dell'unità edilizia;
- b) per le funzioni non residenziali l'ampliamento o i nuovi usi non superino i 750 mc. per singola unità immobiliare;



## CAPO VI - ZONE AGRICOLE

### ART.47 ZONA "E" – AGRICOLA – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal P.I. (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale), nelle zone agricole si applicano le disposizioni secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della L.R. 11/04 e dagli Atti di Indirizzo lettera d) di cui alla D.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e nei limiti della disciplina del PI. Sono inoltre ammesse:

#### **1.1. Abitazioni**

La realizzazione di nuove costruzioni residenziali, qualora ammessa e gli interventi su quelle esistenti, sono eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto delle linee guida indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, allegato alle presenti norme.

#### **1.2. Annessi rustici**

Nella costruzione di annessi rustici ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, dovranno essere rispettate le linee guida indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, allegato alle presenti norme: è ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento, previo nulla osta dell'U.L.S.S.

#### **1.3. Allevamenti**

Per gli interventi edilizi riguardanti i ricoveri per animali si applicano le norme di seguito indicate per ciascuna delle seguenti tipologie di allevamento:

- a) allevamenti non intensivi: sono gli allevamenti configurabili come "strutture agricole produttive" che non soddisfano i requisiti di cui al punto 3. lett. d), comma 1, art. 50 della L.R. 11/2004 (atto di indirizzo D.G.R.V. n. 329/2010, All. A)
- b) allevamenti intensivi: qualora tale nesso non sussista, l'allevamento è da considerarsi "zootecnico-intensivo".

#### **1.4. Parametri stereometrici**

Le concimaie, le vasche di stoccaggio e gli impianti tecnologici devono essere opportunamente mascherati con siepi di essenze locali e rispettare la distanza di m 10,00 dai confini.

E' ammessa deroga alle distanze ed alle altezze massime, esclusivamente in caso di realizzazione di impianti tecnologici a servizio di allevamenti, in adeguamento a norme di legge.

- a) L'edificazione dei silos per attività agricole potrà avvenire solamente nei casi di provato rapporto di funzionalità con l'azienda di pertinenza; l'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza: dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.
- b) Le domande di Permesso di costruire per annessi rustici dovranno essere accompagnate da una relazione tecnica redatta del tecnico agronomo abilitato, che giustifichi specificatamente le scelte di





localizzazione del nuovo fabbricato in conformità al criterio del minore spreco possibile di territorio agricolo. E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di poter autorizzare altezze diverse in presenza di particolari esigenze tecnologiche da documentarsi puntualmente in riferimento a ciascuna fattispecie (protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale: silos, tunnel, impianti e simili).

#### **8. Serre**

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla D.G.R.V. 172 del 03/02/2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A D.G.R.V. 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica.

#### **9. Recinzioni**

Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza del fabbricati si rimanda al rispetto delle caratteristiche indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

#### **10. Muri di contenimento**

La realizzazione di muri di contenimento è ammessa nel rispetto delle direttive indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Gli originari muri di contenimento in pietra (masiere), andranno conservati e ripristinati con le medesime caratteristiche: eventuali integrazioni sono ammissibili esternamente alle aree agricole di valenza ambientale.

#### **11. Sistemazioni esterne**

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

#### **12. Manufatti modesti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04):**

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, 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, è ammessa nelle zone agricole con esclusione dei contesti delle invariati di tipo storico monumentale nella tavola 2 del PAT, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura:
  - in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;



- in assi di legno quando il manufatto ricade in un contesto di invariante ambientale o paesaggistica;
  - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni, previa specifica autorizzazione del comune.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20 mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato; massima altezza media all'intradosso di copertura 2,40 m;
- d) Distacchi:
- 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'ULSS, o in adiacenza;
  - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nella zona agricola di tutela la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m. dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

### **13. Ricoveri per cavalli:**

Quando la realizzazione di modesti manufatti è finalizzata al ricovero di cavalli da affezione (escluso l'allevamento) si applicano i seguenti parametri (non sommabili a quelli del precedente punto 12):

- a) Tipologia: i box per il ricovero dei cavalli, mai inferiori a 2, dovranno essere conformi alle linee guida emanate dal Ministero della Salute (Norme e regole per la tutela del cavallo adottate dal Ministero della Salute); la superficie coperta complessiva non potrà superare 30 mq se su corpo unico e 45 mq se su corpi separati ed autonomi; dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000 mq/animale;
- b) Materiali: legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità;
- c) Distacchi:
- 10 m dai confini salvo accordo tra confinanti;
  - 10 m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'ULSS;
  - 30 m da edifici di altre proprietà.

### **14. Opere rimovibili**

1. Sono opere rimovibili i capanni per l'appostamento da caccia che devono essere realizzati nel rispetto della legislazione regionale di settore.
2. Per opera di agevole rimovibilità, si intende ogni opera le cui caratteristiche strutturali siano prive di elementi che in qualsiasi modo possano risultare di ostacolo ad una agevole e rapida rimozione; di



conseguenza, affinché possa essere ritenuta di agevole rimovibilità, la struttura in questione deve rispondere a tutti i seguenti requisiti:

- a) non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi, nel senso che non deve alterare in modo permanente il terreno su cui viene installata; il suo allestimento non presuppone cioè alterazioni morfologiche dei terreni, modifiche agli assetti vegetazionali, alterazioni al sistema drenante superficiale;
- b) essere appoggiata sul terreno o, eventualmente, ancorata ad esso senza opere di fondazione, basamenti e/o opere in muratura, in modo da poter essere facilmente rimossa, senza modificare l'andamento naturale del terreno per realizzare pavimentazioni;
- c) essere realizzata prevalentemente in legno o altro materiale naturale e comunque essere rivestita completamente di legno o altro materiale naturale; l'eventuale impermeabilizzazione della copertura deve essere posizionata sotto il tetto, realizzato quest'ultimo in legno o altro materiale naturale;
- d) essere priva di qualunque allacciamento tecnologico per servizi di luce, acqua, riscaldamento e scarico di acque;
- e) essere priva di qualsiasi tipo di recinzione;
- f) essere correttamente mimetizzata secondo gli usi e le consuetudini locali e non superare i seguenti limiti dimensionali:
  - superficie netta di pavimento: 7,0 mq;
  - il tavolato orizzontale del piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore a 1,0 m da qualsiasi punto del terreno sottostante;
  - l'altezza massima tra il piano di calpestio e la superficie interna della copertura non potrà superare 2,5 m.

#### **15. Infrastrutture e accessi:**

Fatte salve eventuali limitazioni stabilite dal P.I. in riferimento a particolari contesti di tutela, è ammessa la realizzazione di infrastrutture quali: accessi privati a singoli lotti, rampe e scivoli di accesso ai piani interrati, strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; infrastrutture tecnologiche, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione, per il gas, acquedotti e simili.

#### **16. Piscine scoperte:**

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte pertinenziali alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.R. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la superficie della piscina non può essere superiore a 300 mq;
- gli impianti tecnologici devono risultare interrati;
- il bordo della piscina non potrà essere posto a quota superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;
- la piscina dovrà risultare inscrivibile nel raggio di 50 m dall'edificio principale di cui è pertinenza.

#### **ART.48 ZONE "E" - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE**

1. Tali zone sono destinate all'agricoltura, alla silvicoltura ed all'allevamento del bestiame; la realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammessa e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con



l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale (cfr. Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale).

2. Nella zona E sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola così come definiti con provvedimento della Giunta regionale eseguiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 e 50 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.
3. Sono consentite inoltre le attività di ricezione e ospitalità agrituristica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla L.R. 28/2012 e dalla L.R. 11/04.
4. I caratteri e le prescrizioni di intervento tipologici, costruttivi e formali, alle quali deve uniformarsi l'edificazione in zona agricola nel territorio comunale, sono quelli previsti per le specifiche sottozone determinate in base all'art. 11 della L.R. n. 24/85. Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui al precedente elenco, le sole protezioni stagionali, le serre ed i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale (silos, tunnels, impianti e simili, ecc).
5. Per tutti i corsi d'acqua è da rispettare una fascia di rispetto di inedificabilità di m. 10 per quelli non arginati e di 50 m. per quelli arginati, salvo maggiori distanze riportate negli elaborati grafici di P.I. e secondo le indicazioni di cui all'articolo 18.
6. I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.
7. Il P.I. distingue le seguenti zone agricole:
  - a) zone rurali;
  - b) zone di prevalente interesse paesaggistico e ambientale.
8. I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.

## **A - DISPOSIZIONI PER GLI EDIFICI E I MANUFATTI ESISTENTI**

Fatte salve le disposizioni per gli immobili ricadenti nella struttura storica di cui all'art. 37 delle presenti norme, sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, purché eseguiti nel rispetto della tipologia originaria e con le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004.

## **B - EDIFICABILITÀ**

### **Disposizioni generali**

1. All'interno delle zona E sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
  - c) interventi di cui alla L.R. 11/2004.



3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;
4. La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all'esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti;
5. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
  - a) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
  - b) dimensione o allineamento dei fori;
  - c) paramenti di finitura esterni;
  - d) manti di copertura.
6. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.
7. Non è consentita la costruzione e l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi, che non siano connessi funzionalmente al fondo rustico; gli allevamenti s'intendono connessi funzionalmente al fondo rustico, nei casi nei quali questo produce almeno il 25% delle Unità Foraggiere necessarie agli allevamenti nello stesso insediati.

### **Norme di altezza e distanza**

Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 6.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune.

Distanze tra fabbricati: distanza dai fabbricati di terzi ml. 10,00 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 30,00 dalle stalle per l'allevamento del bestiame e dalle concimaie site in proprietà diverse e almeno ml. 20,00 da quelle esistenti nella stessa proprietà.

I nuovi allevamenti zootecnici non intensivi dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni singole di terzi, ml. 20,00 dalle abitazioni nella stessa proprietà e non meno di ml. 100 dalle Z.T.O. "A", "B", "C", "D", "F". Per le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi e le relative pertinenze valgono le prescrizioni di cui alla D.G.R.V. n° 7949 del 22/12/89. Le concimaie dovranno distare almeno ml. 4,00 dalle stalle ed essere collocate possibilmente sottovento. Le stalle e le concimaie dovranno distare dai confini non meno di ml. 15,00. Gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di ml. 5,00.

Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade non deve essere inferiore a 20 mt. fatto salvo eventuali allineamenti con le preesistenze.



### **Caratteri tipologici degli edifici**

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:

- a. edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per gli annessi rustici – strutture agricole produttive, è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
- b. murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
- c. scale disposte all'interno dell'edificio;
- d. edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti, dalle pareti esterne;
- e. non è consentita la realizzazione di tetti piani e l'inserimento di terrazze in copertura in quanto non trovano riscontro nella consuetudine costruttiva rurale.

Agli edifici produttivi non agricoli esistenti, si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 43 delle presenti N.T.O. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni della L.R. 24/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Tutela ambientale**

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature, dalla rete delle strade, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.

A tal fine è garantita:

- a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- c) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.), il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale è accertato nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del P.I., con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale;
- e) le fasce laterali ai percorsi possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere acquisite o convenzionate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta;
- f) i fossi poderali della rete scolante, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica. In caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, è a carico delle ditte inadempienti;
- g) Le recinzioni sono realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in pietra, in mattoni, limitatamente alla porzione riguardante l'accesso carraio, le cui pilastrature non dovranno essere più alte di ml. 2, o staccate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali. Manca l'indicazione di cosa e come devono essere le recinzioni oltre l'accesso, ad esempio nel fronte-strada e con altre proprietà;



- h) L'accesso carraio deve essere ricavato in arretrato rispetto alla linea della recinzione di minimo m. 5 o in alternativa motorizzato con apertura automatica.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- a) incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio fluviale;
- b) orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- c) sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Non è ammessa l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi ai sensi della D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989

## **AREE COLLINARE DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO A PREVALENTE FUNZIONE AMBIENTALE**

- 1) L'area è caratterizzata dai terreni collinari a media e/o elevata pendenza, con sensibilità idrogeologica, interessata dal bosco, dalle radure boscate, dagli elementi tipici del paesaggio forestale e raramente dalle colture specializzate agricole quali vite ed olivo.

### **A) Edifici a uso abitazione**

- 1) non è consentita la costruzione di nuovi volumi ad uso residenziale, tuttavia la superficie fondiaria concorre con la parte restante della proprietà alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.
- 2) sono ammessi gli ampliamenti dei fabbricati residenziali, secondo le norme dell'art. 4 della L.R. n. 24/85, attenendosi ai seguenti parametri e con le limitazioni di cui all'art. 11:
  - a) altezza massima (H): ml. 6,50 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui preesistenti;
  - b) numero massimo dei piani fuori terra: 2 o comunque non superiore a quello degli edifici contigui preesistenti;
  - c) distanza minima dai confini (Dc): ml. 5,00;
  - d) distanza minima fra i fabbricati (Df): ml. 10,00;
  - e) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 ml. dalle strade statali; ml. 10,00 dalle strade di interesse locale; 5,00 ml. da quelle vicinali.
  - f) le superfici scoperte devono essere destinate prevalentemente ad orto o giardino.
- 3) sono consentiti i cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per la variazione di destinazione degli annessi rustici:
  - ad abitazioni, secondo i parametri previsti dall'art. 4 L.R. 24/85;
  - ai fini agrituristici, ai sensi della L.R. 9/97 e del Regolamento Regionale n. 2 del 12.09.1997 e successive modifiche;
  - ad attività connesse alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola.





**B) Edifici a uso annessi rustici:**

- 4) non è consentita la costruzione di nuovi annessi rustici, tuttavia la superficie fondiaria concorre, con la parte restante della proprietà, alla formazione della edificabilità nelle zone limitrofe.
- 5) sono concessi gli ampliamenti dei fabbricati rurali esistenti, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85, con riferimento al criterio dell'ordinarietà e ai sensi della circolare G.R.V. n° 4 del 13/01/1986, quelli che corrispondono ai seguenti requisiti agronomico - produttivi:
  - convenienza economica;
  - proporzionamento al fondo;
  - idoneità tecnica.

Tali requisiti devono essere evidenziati nella relazione tecnico - agronomica, che deve essere allegata alla domanda di concessione edilizia.

- a) L'altezza degli edifici sarà quella dell'annesso contiguo preesistente.
- b) La distanza minima dai confini (Dc) pari a ml. 5,00.
- c) distanza minima fra i fabbricati (Df): ml. 10,00;
- d) distanza minima del ciglio strada (Ds): 20,00 ml. dalle strade comunali e dalle strade provinciali, aventi la sede stradale di larghezza inferiore a ml. 10,50; 30,00 ml. dalle strade statali; ml.10,00 dalle strade di interesse locale; 5,00ml. da quelle vicinali.
- e) Gli edifici destinati all'allevamento zootecnico ed assimilati, dovranno distare almeno ml. 30,00 dalle abitazioni esistenti di altre proprietà e ml. 20,00 dalle abitazioni nella stessa proprietà;
- f) Le caratteristiche tipologiche degli interventi dovranno essere quelle della zona rurale e le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei cono visuali.
- g) Gli ampliamenti del volume residenziale degli edifici stabilmente abitati dal almeno 7 anni sono consentiti fino al volume massimo di 800 mc, compreso l'esistente, utilizzando la eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre se non necessaria alla conduzione del fondo. Per usi agrituristici tale uso è elevato a 1.200 mc, assoggettando i volumi eccedenti gli 800 mc al vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- h) riconversione degli annessi: è ammessa, nel rispetto delle condizioni poste, relativo agli edifici residenziali.
- i) il limite di edificabilità massimo riferito alla superficie lorda di pavimento, non dovrà superare per gli annessi agricoli l'1% del fondo rustico.



## CAPO VII - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

### ART.49 ZONE PER SPAZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE (F)

- 1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
- 2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone (che si attua a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto) deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando anche la progettazione dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
- 3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati, aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti devono essere regolati da apposita convenzione, registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
- 4) Nelle zone F è previsto l'insediamento di esercizi di vicinato anche in edifici destinati a funzioni di interesse comune, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio, purché inoltre, siano reperiti integralmente gli spazi per gli standard a parcheggio, nella misura di almeno 0,4 mq/mq di nuova superficie lorda di pavimento e verde, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo.

### A) ISTRUZIONE (F/1)

- 1) Sono le zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre.
- 2) E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare le norme contenute nel D.M. 18 dicembre 1975, in attuazione dell'art. 9 della L. n° 412/75.

Il P.I.. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice fondiario	=	2,00	mc/mq
rapp. max copertura	=	30%	
numero max piani	=	2	
h max fabbricati	=	10,50	m.
dist. min.ciglio strada	=	art. 9 D.I. n° 1444/68	
dist. min. confini	=	5,00	m.
distacco min. fabbricati	=	10,00	m.
parcheggi	=	0,20	S.U.
dest. delle sup. scoperte a colture o giardino	=	30%	min.
dest. delle sup. scoperte a passaggi pavimentati	=	70%	max

Vengono, in ogni caso, confermate le attrezzature esistenti, per le quali è concesso un ampliamento massimo del 20% della superficie coperta esistente, anche se vengono superati gli indici di cui sopra.



### **B) INTERESSE COMUNE ( F/2 )**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali e sanitarie.
- 2) E' ammessa, per il personale di custodia, un'abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If = indice fondiario	=	2,00	mc/mq
rapp. max copertura	=	30%	
numero max piani	=	2	
h max fabbricati	=	10,50	m.
dist. min. ciglio strada	=	art. 9 D.I. n° 1444/68	
dist. min. confini	=	5,00	m.
distacco min. fabbricati	=	10,00	m.
parcheggi	=	0,40	S.U.
dest. delle sup. scoperte a colture o giardino	=	30%	min.
dest. delle sup. scoperte a passaggi pavimentati	=	70%	max

### **C) ATTREZZATURE RELIGIOSE (F/3)**

Sono zone destinate alla realizzazione di edifici ed impianti destinati al culto ed alle attività collaterali come: l'insegnamento religioso, le attività culturali e di svago dei bambini, dei giovani e degli adulti, le riunioni comunitarie, ecc.

### **D) PARCO GIOCO, VERDE PUBBLICO (F/4)**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi giochi e spazi per il relax degli adulti. Qualsiasi costruzione si rendesse necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere interrata (se la natura del suolo lo permette) o opportunamente ambientata.
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di chioschi per il ristoro, servizi igienici e tettoie aperte.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

If	=	0,005	mc/mq
rapp. max copertura	=	10%	
parcheggi	=	0,005	S.U.
dest. delle sup. scoperte a colture o giardino	=	90%	min.
dest. delle sup. scoperte a passaggi pavimentati	=	10%	max



#### **E) IMPIANTI SPORTIVI (F/5)**

- 1) Sono aree destinate agli impianti sportivi, coperti o scoperti, immersi nel verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.
- 2) Sono ammessi interventi di sola architettura di terra.
- 3) Possono essere realizzate costruzioni accessorie a uso igienico-sanitario, nel rispetto dell'ambiente circostante e fino ad un massimo di 300 mc.

#### **D) PARCHEGGIO (F/6)**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale; l'iniziativa privata deve essere regolata da apposita convenzione, debitamente registrata e trascritta.
- 3) I parcheggi dovranno essere realizzati a livello stradale; non sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto.



## TITOLO III - TUTELA DELL'AMBIENTE

### ART.50 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

1. I percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti a servizio degli insediamenti residenziali sono da preservare.

L'individuazione è prescritta quando si procede a un qualsiasi intervento nel territorio o nel caso di riutilizzo di antichi percorsi di servizio rurali ora dimessi; è invece orientativa quando i percorsi passano attraverso zone adibite a spazi pubblici per la residenza o per attrezzature di interesse generale.

2. Nella realizzazione dei percorsi pedonali e/o ciclabili sono mantenute e potenziate le alberature esistenti. I materiali da porre in opera dovranno essere in armonia con le caratteristiche ambientali della zona.

3. I nuovi percorsi possono essere finalizzati alla valorizzazione turistica del territorio comunale e saranno sottoposti a progettazione d'insieme funzionale e di dettaglio con elementi naturali.

### ART.51 DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE

1. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Autorizzazione o Concessione devono essere sistemate a verde ed alberate, la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti, con l'indicazione di quelle di cui si chiede l'eventuale abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni. In particolare, è vietato l'abbattimento delle piante di Olivo e di *Celtis australis* in assenza di autorizzazione comunale e delle specie rientranti negli habitat individuati all'interno del SIC, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 2299/2014 e successive modificazioni. In caso di tagli o sradicamenti non autorizzati è prevista una sanzione amministrativa.

### ART.52 STORIA, CULTURA E TRADIZIONI LOCALI

1. Sono in ogni caso da salvaguardare le testimonianze più significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali.

In particolare:

- a) piazzette, spazi e percorsi pubblici, scalinate, sentieri, ecc.;
- b) fontane, vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, forni, ecc.;
- c) monumenti, statue, sculture, cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc.;
- d) chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre croci, alberi votivi, ecc.;
- e) muri di sostegno, recinzioni, delimitazioni in materiali tradizionali, ecc.;
- f) aree di interesse archeologico.

2. E' vietato qualsiasi intervento edilizio o manomissione dell'ambiente, sia nel caso di manufatti isolati che negli ambiti di tutela. E' ammessa solamente la manutenzione, il restauro, il ripristino degli elementi deteriorati o distrutti, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.



## TITOLO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### CAPO I - EDIFICI ESISTENTI

#### ART.53 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.I.

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I. non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.I.

Sono autorizzati i soli lavori di Ordinaria e Straordinaria manutenzione.

2. In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.I.

#### ART.54 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O.

- 1) Il P.I. individua come non più funzionali al fondo tutti gli annessi finalizzati al fondo agricolo nella richiesta di concessione edilizia e quelli soggetti a schedatura come "beni storici e testimoniali" di cui al precedente articolo 6. Per il recupero di tali beni è ammesso l'uso residenziale, ricettivo turistico e di somministrazione, per artigianato artistico, terziario, e similare purché compatibile con la tutela e valorizzazione del bene e nei limiti di cui allo specifico grado di protezione.
- 2) Il P.I. individua inoltre gli altri edifici non più funzionali alla conduzione del fondo mediante specifica indicazione puntuale negli elaborati grafici di piano e schedatura riportata al Repertorio Normativo. Nelle schede sono riportati i principali dati dimensionali. Tali indicazioni assumono valore ricognitivo ed andranno precisate in sede di intervento edilizio. In ogni caso il volume residenziale recuperato non potrà risultare superiore a 800 mc. Le indicazioni della scheda hanno valore prescrittivo.
- 3) La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per gli edifici legittimamente autorizzati, esistenti e dichiarati agibili prima della data di pubblicazione del P.A.T. sulla Gazzetta Ufficiale della Regione del Veneto. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso attraverso documentazione agronomica attestante la decadenza del reale utilizzo per il fondo dell'edificio.
- 4) Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.
- 5) Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso per Su > 400 mq è comunque obbligatoria la formazione di P.U.A.
- 6) La variazione di destinazione d'uso origina vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in Z.T.O. E, da trascrivere all'atto del rilascio del permesso di costruire.
- 7) La variazione di destinazione d'uso sarà compensata a favore dell'Ente attraverso la corresponsione di un vantaggio economico con caratteristiche e modalità di cui all'articolo 53 delle presenti N.T.O.



## TITOLO V° DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

### CAPO I° - INDIRIZZI ATTUATIVI DEL P.I.

#### ART.55 SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL P.I.

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per le aree individuate ai sensi del precedente articolo 45, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle Schede, che vanno a integrare quelle contenute nelle tavole alla scala 1:1.000 e 13.3 1:2.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del P.I., prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei P.U.A. o dei P.U., sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a SCHEDE NORMATIVE, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDE NORMATIVE il P.I. prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini perequativi, così come disciplinato al successivo articolo 53.

#### ART.56 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. L'istituto della perequazione urbanistica, come definito dall'art. 81 delle N.T.A. del P.A.T., si applica su tutte le aree individuate dal P.I. con apposita grafia, negli ambiti A.P. (aree perequate); tali ambiti sono così definiti:
  - Ambiti P.U.A. e Comparti Urbanistici
  - Ambiti di riqualificazione e riconversione
  - Ambiti di Accordi pubblico/privato.
2. La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.





3. Il P.I. attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, a' sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un P.U.A., eventualmente anche per comparti, ovvero per ambiti sottoposti a P.U., attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
4. Il P.U.A. perequato:
  - definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004;
  - individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della L.R. 11/2004.
5. Il Comune, con specifico atto d'indirizzo della Giunta, fissa criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).
6. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.
7. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la rilocalizzazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, ivi compresi gli interventi E.R.P..
8. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune può prevedere anche la realizzazione di opere ed interventi diversi da quelli iniziali, purchè rientrino all'interno della programmazione comunale e nell'interesse della collettività, deliberati con specifico provvedimento del consiglio comunale.
9. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
10. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
11. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
12. La "stima" e la "quantificazione" del valore economico del contributo perequativo viene calcolato sulla base dell'applicazione di una metodologia tecnica in grado di soddisfare i doveri di cui al comma precedente e consiste nella determinazione del beneficio che il o i soggetti privati traggono dall'intervento. Tale beneficio è evidenziato dalla differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico o dall'accordo convenzionato.
13. La Giunta comunale, con Deliberazione N. 39 del 02/11/2015: "CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PIANO DEGLI INTERVENTI (art. 35



L.R. N. 11/2004) - ATTO DI INDIRIZZO”, ha stabilito che è possibile individuare forfettariamente valori unitari di plusvalenza da attribuire a favore della Amministrazione comunale all'interno di operazioni di nuova edificazione o di trasformazione edilizia come descritto nell'allegato A della delibera, ovvero, nell'“Atto di indirizzo del Piano degli Interventi (P.I.) per l'applicazione dei criteri perequativi e del contributo straordinario secondo D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 4 lettera d-ter”.

#### **ART.57 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

1. Il P.I. individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. Il credito edilizio è la possibilità di acquisire una quantità volumetrica riconosciuta a seguito di interventi di interesse pubblico, ovvero la realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
3. I Crediti Edilizi sono annotati nello specifico Registro dei Crediti Edilizi, allegato alla Relazione del PI e conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili.
4. Sino all'esatta individuazione degli edifici di cui al primo periodo, l'effettiva definizione di oggetto di credito edilizio viene stabilito previa valutazione tecnica dell'ufficio urbanistica del comune e validata dalla Giunta Comunale.
5. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della L.R. 11/2004:
  - a. riconversione;
  - b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
  - c. riordino della zona agricola;
  - d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
  - e. demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
  - g. trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele;
  - h. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal P.I. e dalle successive varianti;
  - i. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
  - j. Cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico e l'attuazione stessa di tali tipologie di interventi.
6. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono i seguenti:
  - a. nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 5), ad eccezione degli interventi di cui al punto 5i) per i quali è possibile l'utilizzo del credito nelle aree limitrofe al di fuori della fascia di rispetto;
  - b. nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - c. in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
  - d. in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
  - e. negli ambiti di edificazione diffusa.



7. I fabbricati generatori di credito individuati dal P.A.T. possono essere aggiornati dal P.I., anche attraverso l'individuazione di manufatti di minor rilevanza o nell'ambito di eventuali P.U.A. o di accordi ai sensi dell'ex art.6 della L.R.11/2004.
8. Gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g,h del precedente punto 5 sono assoggettati a P.U.A. e saranno codificati nella Convenzione urbanistica ad esso allegata. Le opere previste dal punto 5i) vengono attuate con intervento edilizio diretto.
9. Per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 5 precedente, potrà essere riconosciuto dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.U.A., un incremento del credito edilizio maturato fino al massimo del 20% in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) al momento della valutazione del progetto.
10. Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia e nel termine decennale che lo ha originato.
11. Il trasferimento del credito edilizio da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:
  - a. Il credito edilizio di natura residenziale può essere utilizzato esclusivamente all'interno di un ATO residenziale. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine ad un credito edilizio di carattere produttivo.
  - b. Il credito edilizio generato in Zona Agricola, integra o non integra, può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli ambiti di edificazione diffusa.
  - c. Il credito edilizio di tipo produttivo può essere utilizzato esclusivamente in ambito territoriale omogeneo di tipo produttivo, oppure all'interno di un A.T.O. residenziale o di un nucleo di edificazione diffusa solo previa riconversione del credito stesso a tipologia residenziale.
  - d. Per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria.
  - e. Il credito edilizio non può essere allocato all'interno delle Z.T.O. A.
12. Il credito edilizio derivante da manufatti in fascia di rispetto possono essere allocati nelle aree di atterraggio individuate dal Piano purché non in contrasto con l'ambiente.
13. Ogni singola operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analoga registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo.
14. Il credito edilizio potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali saranno esplicitamente individuati due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.
15. Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diversi accordi con i soggetti proprietari.
16. Il credito edilizio potrà inoltre andare a completare o incrementare la densità di aree edificate consolidate secondo i criteri e gli indici edilizi precisati dal P.I., il quale può assegnare incrementi volumetrici, fatto salvo il rispetto del dimensionamento complessivo determinato dal P.A.T., attuabili unicamente mediante l'impiego di crediti edilizi.
17. Il Credito ha validità temporale di anni 5 dalla data di annotazione nel registro e in tale periodo può essere utilizzato dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente punto 5.



18. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, da valutare caso per caso a giudizio del Comune:
- a. nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - b. in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
  - c. in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
  - d. nelle aree private soggette a controllo pubblico;
  - e. in aderenza ad attività produttive in zona impropria esistenti e legittime;
  - f. in altri siti ricadenti all'interno delle Z.T.O. E.
19. Le aree di pertinenza delle cubature demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.
20. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente almeno:
- a. il titolare del credito edilizio;
  - b. gli estremi del titolo abilitativo;
  - c. i termini di validità del credito edilizio;
  - d. eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.
21. L'entità del credito è determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
- a. della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - b. dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
22. La Compensazione Urbanistica è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

## MODALITA' DI CALCOLO

Il Credito Edilizio di partenza viene calcolato sulla base del valore del lotto oggetto di generazione del credito edilizio. Per la quantificazione del valore del lotto viene fatto riferimento alla D.G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Al valore del lotto sopra espresso viene applicato un coefficiente legato alla cubatura esistente ed un ulteriore coefficiente di vetustà del fabbricato.

Pertanto il credito edilizio di partenza espresso in € viene dato dalla seguente formula:

$$Cep = Vlp * Cc * Cv * Ci$$

dove:

$Cep$  è il Credito Edilizio di Partenza espresso in €

$Vlp$  è il valore del lotto di partenza, sulla base della DGC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, espresso in Euro

$Cc$  è il coefficiente di cubatura

$Cc = 1,0$  nel caso di volumetrie realizzate entro i limiti dell'indice di zona

$Cc = 1,2$  nel caso di volumetrie eccedenti i limiti dell'indice di zona



Cv è il coefficiente di vetustà

Cv = 1,0 nel caso di fabbricati con più di 10 anni di età

Cv = 1,2 nel caso di fabbricati con meno di 10 anni di età

L'età del fabbricato viene conteggiata a partire dalla data di adozione del PI con riferimento alla data di abitabilità/agibilità del fabbricato.

Ci è il coefficiente di incentivazione pari a

Ci = 1,3 nel caso di interventi realizzati nel primo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,2 nel caso di interventi realizzati nel secondo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,1 nel caso di interventi realizzati nel terzo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,0 nel caso di interventi realizzati nel quarto o quinto anno di acquisizione del credito

I coefficienti correttivi vengono definiti in prima istanza così come sopra riportato e comunque soggetti a possibili modifiche tramite Deliberazione della Giunta Comunale.

Il Credito Edilizio di atterraggio viene definito dal rapporto tra il Credito Edilizio di partenza ed il valore ICI dell'area di atterraggio del credito, sulla base della D.G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Pertanto il volume del credito edilizio di atterraggio viene dato dalla seguente formula:

$$Cea = (Cep / Vla) * le * 4,5$$

dove:

Cea è il credito edilizio di atterraggio espresso in mc

Cep è il credito edilizio di partenza espresso in €

Vla è il valore del lotto di atterraggio sulla base della D.G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ espresso in Euro

le è l'indice di edificabilità espresso in mq/mq dell'area di atterraggio

#### **ART.58 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

- 1) Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 55, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.
- 2) L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria: determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.
- 3) La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
  - a. nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
  - b. nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
  - c. entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal P.I.



- 4) Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dalla Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale.

#### **ART.59 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. L'Amministrazione Comunale tramite il P.I. individua le aree oggetto di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 e 7 della L.R. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, attraverso il provvedimento di adozione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo avviene nel rispetto delle precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo e attraverso una scheda progettuale.
3. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al precedente comma è parte integrante del P.I.
4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto proponente.
5. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi previsti dal P.I. che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.
6. I valori perequativi di riferimento sono riportati nel Repertorio allegato alle N.T.O. e sono aggiornati periodicamente a cura del Comune.
7. I volumi previsti dagli accordi tengono già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale, gli interventi sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.
8. La mancata attuazione nel periodo di validità quinquennale determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004. Tali accordi, una volta divenuti efficaci all'approvazione del P.I., determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fidejussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.
9. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del P.A.T.
10. In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del P.I.



## CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### ART.60 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1. E' consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività commerciali e turistiche alberghiere.
2. Nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di stretta pertinenza del fabbricato principale. E' ammessa solo architettura di terra. Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone. La costruzione è subordinata al rilascio di Concessione.

### ART.61 COPERTURE MOBILI

1. Le coperture mobili (strutture mobili, pensiline e tettoie metalliche, pompeiane in legno e simili) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di concessione, purché a servizio di impianti già esistenti o di quelli ammissibili secondo le norme delle diverse zone e opportunamente schermate con siepi e alberature.
2. Nella richiesta di Concessione per l'installazione di strutture mobili deve essere precisato il periodo di utilizzazione degli stessi.
3. La Concessione non è onerosa se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestano carattere commerciale; è onerosa se riferita ad impianti a carattere commerciale (bar, trattorie, ristoranti, alberghi).

### ART.62 INTERVENTI AD ELEVATA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del 20% calcolata rispetto all'indice di zona complessivo.
4. L'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".
5. L'applicazione dei commi da 1 a 4 è riservata all'esecuzione di interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni all'interno delle Z.T.O. di tipo C, nelle Aree oggetto di Perequazione, di Comparto e negli Ambiti P.U.A. per la sola parte residenziale.
6. In attuazione degli interventi per la tutela del sistema Ambientale, è possibile ottenere a titolo perequativo e/o compensativo una capacità edificatoria che consenta la sistemazione e la manutenzione delle aree a carico dei soggetti attuatori delle trasformazioni urbanistiche, privilegiando sistemazioni con funzione di mitigazione e filtro rispetto agli insediamenti esistenti e/o programmati.





7. L'eventuale realizzazione di aree a servizi (verde, parcheggi) su tali ambiti dovrà tenere conto dell'eventualità che gli stessi si possano in futuro rendere necessari per l'allargamento o per l'adeguamento delle infrastrutture, facendo venir meno il rispetto delle dotazioni minime di legge.
8. La perequazione/compensazione comporta un credito edilizio determinato nella misura di 100 mc/1000 mq di area che viene sistemata nelle forme e modalità di cui alle disposizioni delle presenti N.T.O.

#### **ART.63 DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'**

1. Qualora un lotto risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, le prescrizioni da osservare sanno quelle specifiche delle singole zone.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.
3. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
  - a. alla L. 64/1974;
  - b. alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con quanto precisato nella Circolare Regionale n° 9 del 05/04/2000;
  - c. al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni";
  - d. al D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

#### **ART.64 VAS E PIANO DI MONITORAGGIO**

1. Il PAT è stato sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/Ce del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla V.A.S.
2. Le modalità di verifica e di monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., dovranno attenersi con quanto disposto dall'art. 52 delle N.T.A. del P.A.T. che, in sintesi vengono di seguito richiamate:
  - L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio: la prima verifica sarà effettuata alla scadenza del primo anno dalla data di esecutività del P.I.
  - Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
  - La relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la V.A.S. in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.
  - Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R.11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S., con particolare riferimento:



- a. al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
  - b. alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
  - c. all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dell'edilizia;
  - d. alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
  - e. all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
  - f. la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale;
3. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S. e definite nello specifico;
  4. In sede di attuazione del Piano degli Interventi dovranno essere verificati gli Indicatori di Piano.

#### **ART.65 PROCEDURA VINCA**

Nell'ambito ed in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2299 del 19 dicembre 2014 – “Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.” e alla D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014 – “Approvazione del database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza (D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6).



## TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I - VINCOLI E DEROGHE

#### ART.66 VINCOLI DI INEDIFICABILITA' DERIVANTI DA CONCESSIONI GIA' RILASCIATE NELLA ZONA RURALE - NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE

1. I vincoli di inedificabilità, derivanti da regolari licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate, relativi alla zona rurale, rimangono confermate qualora il P.I. non preveda una diversa destinazione per detta zona.
2. Per gli edifici esistenti, costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente P.I., le sopraelevazioni osserveranno dai fabbricati vicini e dal confine la medesima distanza dei volumi sottostanti preesistenti.

#### ART.67 DEROGHE

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del P.I., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della legge regionale 61/85.

Villaga, giugno 2016

L'Amministrazione comunale

L'Ufficio di Piano

I Progettisti

