



Regione Veneto

Città Metropolitana di Venezia

Comune di San Donà di Piave

(Città decorata con Croce al Merito di Guerra e medaglia d'Argento al Valore Militare)

P.I.

Piano degli Interventi

NORME TECNICHE OPERATIVE



Sindaco

Dott. Cereser Andrea

Progettisti

Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Ufficio Tecnico Urbanistica

Dirigente:

Ing. Gallimberti Andrea

Responsabile:

Arch. Colafrancesco Maria Teresa

Ufficio Urbanistica:

Dott. Urb. Del Giudice Vincenzo

Arch. Michielin Laura

Adozione

DCC n. 53 del 12/11/2020

Approvazione

DCC n. 78 del 05/10/2022

Elaborato firmato digitalmente

ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Donà di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Novembre 2022

COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE

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

Norme Tecniche Operative

Sommario

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.	5
Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	6
Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.	7
TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.I.	8
Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione	8
Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA	9
Art. 6. Comparto.....	9
Art. 7. Intervento diretto.....	10
Art. 8. Progetti norma.....	10
Art. 9. Perequazione urbanistica.....	11
Art. 10. Credito edilizio.....	13
TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO.....	14
CAPO I° Il sistema ambientale.....	14
Art. 11. Le penalità ai fini edificatori	14
Art. 12. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PGRA	14
Art. 13. Aree esondabili o a ristagno idrico.....	14
Art. 14. Norma di tutela idraulica.....	15
Art. 15. Aree con subsidenza di rilevanza molto alta	16
Art. 16. Aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente	16
Art. 17. Tutela del paesaggio.....	17
Art. 18. Gradi di protezione.....	20
Art. 19. Tutela dell'ambiente.....	22
Art. 20. Golene	24
Art. 21. Vincoli e fasce di rispetto.....	24
CAPO II° Zone Territoriali Omogenee.....	27
Art. 22. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2	27
Art. 23. Zone "A1" - Centro Storico.....	29
Art. 24. Zone "A2" Ville e giardini di valore storico ambientale	29
Art. 25. Zone "A3" Centri aziendali	30
Art. 26. Zone "B1".....	31
Art. 27. Zone "B2".....	32
Art. 28. Zone "C1".....	33
Art. 29. Zone "C2".....	34
Art. 30. Norme comuni per le produttive o assimilate alle produttive D1.1, D1.2, D1.3, D2	35
Art. 31. Zone "D1.1"	36
Art. 32. Zone "D1.2"	37
Art. 33. Zone "D1.3"	37
Art. 34. Zone "D2"	38
Art. 35. Insediamenti produttivi in zona impropria	38
Art. 36. Manufatti incongrui ed elementi di degrado	38
Art. 37. Zone a verde agricolo periurbano.....	39
Art. 38. Disciplina delle zone agricole	39
Art. 39. Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.....	44
Art. 40. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa.....	46
CAPO III° Servizi ed impianti di interesse comune.....	48
Art. 41. Zone F	48
Art. 42. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive.....	48
Art. 43. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici.....	50
CAPO IV° Il sistema relazionale.....	53
Art. 44. Prescrizioni generali e comuni	53
Art. 45. Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	53
Art. 46. Disposizioni in materia di impatto acustico	58
Art. 47. Norme transitorie e finali	59
ALLEGATO 1	61
Repertorio degli accordi di pianificazione	61
ALLEGATO 2a.....	63
Repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita.....	63
ALLEGATO 2b	71
Repertorio delle Unità Minime di Intervento	71
ALLEGATO 2c.....	83
Repertorio dei Progetti norma residenziali e produttivi, dei PUA residenziali e produttivi, dei SUA residenziali	83
ALLEGATO 3	89

Disciplina degli edifici storico testimoniali e delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo	89
ALLEGATO 5	101
Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale	101

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.

1. Il Piano degli Interventi del comune di San Donà di Piave è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Programmatica ed allegati:
 - RP.01a - Elenco degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
 - RP.01b - Individuazione degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
 - RP.02 - Confronto tra il PI Vigente e la Variante n. 24 al PI;
 - RP.03 - Superfici trasformabili esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.
 - RP.04 - Atlante della ricognizione delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi
- c) Verifica del dimensionamento;
- d) Norme Tecniche Operative;
- e) Allegati alle N.T.O.:
 - N.T.O - Allegato 1: Repertorio degli accordi di pianificazione;
 - N.T.O - Allegato 2: Repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, delle Schede urbanistiche e dei Progetti norma;
 - N.T.O - Allegato 3: Disciplina degli edifici storico testimoniali e delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo;
 - N.T.O - Allegato 4: Dizionario delle componenti architettoniche;
 - N.T.O - Allegato 5: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
- f) Elaborati grafici di progetto:

P.I. intero territorio Comunale: n° 12 tavole in scala 1:5000:

 - tav. 13.1.1/a Zonizzazione - San Donà nord;
 - tav. 13.1.2/a Zonizzazione - San Donà sud, Chiesanuova;
 - tav. 13.1.3/a Zonizzazione - Fossà, Cittanova;
 - tav. 13.1.4/a Zonizzazione - Isiata, Passarella, Palazzetto;
 - tav. 13.1.5/a Zonizzazione - Zona industriale nord, Grassaga;
 - tav. 13.1.6/a Zonizzazione - Santa Maria di Piave;
 - tav. 13.1.1/b Fragilità - San Donà nord;
 - tav. 13.1.2/b Fragilità - San Donà sud, Chiesanuova;
 - tav. 13.1.3/b Fragilità - Fossà, Cittanova;
 - tav. 13.1.4/b Fragilità - Isiata, Passarella, Palazzetto;
 - tav. 13.1.5/b Fragilità - Zona industriale nord, Grassaga;
 - tav. 13.1.6/b Fragilità - Santa Maria di Piave;

P.I. zone significative: n° 7 Tavole in scala 1:2000:

 - tav. 13.3.1 Zonizzazione - San Donà ovest;
 - tav. 13.3.2 Zonizzazione - San Donà centro;
 - tav. 13.3.3 Zonizzazione - Calvecchia, via del Molino;
 - tav. 13.3.4 Zonizzazione - San Donà est, Fiorentina;
 - tav. 13.3.5 Zonizzazione - San Donà sud;
 - tav. 13.3.6 Zonizzazione - Frazioni - Sinistra Piave;
 - tav. 13.3.7 Zonizzazione - Frazioni - Destra Piave.

- g) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
- h) Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di assoggettabilità alla procedura VAS;
- i) Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale.

Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1 n° 13.1.1/a-13.1.6/a e 13.1.1/b-13.1.6/b in scala 1:5.000 e n° 13.3.1-7 in scala 1:2000.
2. Hanno inoltre valore prescrittivo i seguenti Allegati alle NTO di cui al primo comma lettera e) del precedente Art. 1:
 - N.T.O. - Allegato 2: Repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, delle Schede urbanistiche e dei Progetti norma:
 - a) Allegato 2a: i parametri prescrittivi contenuti nella *Tabella 1 - Repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: S.C. massima, prescrizioni particolari;
 - b) Allegato 2b: i parametri prescrittivi contenuti nella *Tabella 2 – Repertorio delle Unità Minime di Intervento*: Superficie pubblica o a uso pubblico, S.C. massima, altezza massima);
 - c) Allegato 2c: i parametri prescrittivi contenuti nelle seguenti tabelle:
 - *Tabella 3 – Repertorio dei Progetti norma residenziali* (superficie totale a verde e servizi pubblici, a parcheggio, destinata ad F1, S.C. massima, S.C. minima destinata ad E.R.P., indice di riequilibrio ecologico);
 - *Tabella 4 – Repertorio dei progetti norma produttivi*, (superficie a verde pubblico, a parcheggio, rapporto di copertura);
 - *Tabella 5 – Repertorio dei PUA residenziali* (superficie totale a verde e servizi pubblici, a parcheggio, destinata ad F1, S.C. massima, S.C. minima destinata ad E.R.P., indice di riequilibrio ecologico);
 - *Tabella 6 – Repertorio dei PUA produttivi*, (superficie a verde pubblico, a parcheggio, rapporto di copertura);
 - *Tabella 7 – Repertorio dei SUA residenziali* (superficie totale a verde attrezzato, a parcheggio, S.C. massima, S.C. minima destinata ad E.R.P.);

La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie Complessiva, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde e servizi pubblici.

 - N.T.O. - Allegato 3: Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali;
 - L'allegato 4 alle N.T.A. (*Dizionario delle componenti architettoniche*) ha il valore di supporto agli interventi sugli apparati decorativi ed architettonici degli edifici del centro storico (*prima parte: gli stilemi architettonici degli edifici civili; seconda parte: rilievo dei fronti edilizi*). Nei singoli interventi edilizi possono essere adottate soluzioni formali diverse purché adeguatamente motivate e documentate in relazione alla loro tipicità ovvero in relazione alla loro significativa presenza nell'edificio o gruppo di edifici oggetto di intervento;
 - N.T.O. - Allegato 5: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.

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

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

TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.
2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
 - permesso di costruire;
 - segnalazione certificata di inizio attività;
 - comunicazione inizio lavori;
 - comunicazione inizio lavori asseverata.
5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.
6. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90 per cento della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI. La modifica di perimetro e superficie, nei limiti sopra descritti, purché adeguatamente motivata, può anche non essere dovuta direttamente a trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI.
7. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa pubblica e privata, qualora il soggetto proponente si impegni, secondo le modalità stabilite con idoneo atto, ad attuare interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.
8. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.
9. Possono essere approvate varianti ai PUA sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante medesima che riguardino i parametri tecnici di cui al precedente comma 7 lettere da a) a d), purché le medesime siano conformi alle disposizioni di zona del PI, non incidano sui criteri informativi del PUA e non aumentino il carico insediativo originario. Entro il periodo di validità del PUA e successivamente alla realizzazione e cessione al demanio comunale delle opere di urbanizzazione, le varianti al PUA potranno comportare limitate modifiche alle opere di urbanizzazione medesime necessarie per migliorarne la funzionalità locale.

Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'art. 19, comma 2 della LR 11/2004, come integrato dal Regolamento Edilizio.
2. La convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali la Giunta Comunale può prorogare la validità e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata o congiunta pubblica e privata per un periodo non superiore a 5 anni.
3. Entro il periodo di validità dei PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate, che dovranno specificamente indicare le zone territoriali omogenee di riferimento che derivano dall'approvazione del piano.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature e i parametri urbanistici sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica definita dal PI vigente in quel momento, e dalla zonizzazione contenuta nel PUA previgente per quanto compatibile con il PI, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.
5. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA, CIL, CILA, ecc.) secondo l'edificabilità e le disposizioni planivolumetriche previste dal PUA originario (anche se decaduto) qualora nella cartografia del PI sia riportato il perimetro del PUA a conferma delle originarie previsioni, ovvero secondo i parametri urbanistici definiti da idonea variante al PI. Al rilascio/presentazione dei titoli edilizi dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 e successive modifiche) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo.

Art. 6. Comparto

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire o SCIA.
2. Nel caso nelle aree assoggettate a comparto urbanistico sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m).
3. L'attuazione dei due comparti localizzati lungo Via Trezza relativi alla ZTO D1.2/32 è soggetta a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01. Ogni singolo comparto dovrà assicurare la dotazione minima di aree destinate a parcheggio di cui

all'art. 31 della LR 11/2004, pari al 10% della superficie territoriale, disposte lungo via Trezza¹.

Art. 7. Intervento diretto

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

Art. 8. Progetti norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1. sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute dell'Allegato 2c alle N.T.O. (*repertorio dei Progetti norma*) come precisato nel comma 2 del precedente Art. 2, nonché, per i progetti-norma con superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, delle prescrizioni di cui all'articolo successivo.
2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, piazze, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, comma undici. In ogni caso, la cessione delle aree e la realizzazione delle opere specificamente previste da ciascun progetto norma, in cui sia stato prescritto «l'indice di riequilibrio ecologico», in connessione con opere e/o interventi che, per la loro ampiezza o per loro caratteristiche tecniche e tipologiche, possono generare situazioni di marcato impoverimento naturalistico-ambientale, non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
3. Quando prescritto dalle norme relative a ciascun Progetto norma, devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la Superficie Complessiva destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica o ai programmi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 ovvero ai sensi della 9 settembre 1999, n. 42 e della LR 3 novembre 2017, n. 39 e ss.mm.ii.
4. Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti Norma a prevalente destinazione residenziale e che non comporti una riduzione complessiva della quota minima di aree a standard di mq 30,00 mq/abitante (di cui almeno 5 mq/abitante a parcheggio), potrà essere monetizzato a prezzi reali e gestito direttamente dai soggetti privati nei termini e con le modalità che saranno definite in sede di convenzione attuativa, mantenendo la destinazione a verde.
5. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici e il particolare meccanismo di cessione previsto, si considerano preventivamente

¹ Comma introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 47 Variante n. 24 al PI

soddisfatte le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 31 della LR 11/2004 riguardo i progetti norma residenziali; riguardo i progetti norma a destinazione produttiva, commerciale e direzionale devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui alle lettere b) c) e d) del terzo comma dell'art. 31 della L.R. 11/2004, nonché quelle stabilite dal successivo Art. 43 e, nel caso di insediamenti commerciali, quanto prescritto al comma sei dell'art. 21 della L.R. 50/2012 e dall'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1. Per gli insediamenti residenziali, lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere anche destinazioni non residenziali, purché compatibili con la destinazione della Z.T.O., a condizione che queste destinazioni non modifichino la prevalente destinazione residenziale dell'insediamento e che venga verificato il soddisfacimento delle superfici a standard prescritte dal successivo Art. 43. La convenzione urbanistica dovrà specificamente disciplinare tali profili indicando la quantità massima ammissibile di Superficie Complessiva non residenziale ammessa all'interno di ogni lotto fissando eventuali limiti di flessibilità. In presenza di destinazioni d'uso miste, il Piano Urbanistico Attuativo dovrà indicare la quantità massima Superficie Complessiva, ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel P.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui al successivo Art. 43.

6. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti norma, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01.
7. Le delimitazioni dei Progetti norma riportate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale, purché nel rispetto delle *carature urbanistiche* degli stessi di cui all'allegato 2c alle N.T.O.
8. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica redatto in conformità alle norme di tutela idraulica di cui ai successivi Art. 12 e Art. 13. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.
9. All'interno degli ambiti dei Progetti norma, in sede di prima attuazione, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al successivo Art. 10, fino ad un massimo del 30% della Superficie Complessiva ivi localizzata e previa verifica del rispetto delle quantità minime degli standard urbanistici di cui al successivo Art. 43.
10. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei Progetti norma, come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1., ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 9. Perequazione urbanistica

1. Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PAT.
2. Disposizioni generali:
 - a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, a cui possono accedere eventuali accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione

degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della LR 11/2004.

- b) Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Piano Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente al valore degli immobili posseduti sulla base dell'imponibile catastale, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità e di interesse collettivo (programmi di E.R.P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permute di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).
- c) La quota di Superficie Complessiva attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Piani Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie Complessiva residenziale massima, precisamente individuata nella Tab 3 di cui all'Allegato 2c alle N.T.O. (repertorio dei Progetti norma), ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dai Piani Urbanistici Attuativi stessi.
- d) Con l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) e tenendo conto di quanto previsto dal comma 2 del precedente Art. 8, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, e a partecipare per la loro quota di superficie o volume edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.
- e) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di intervento, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.
- f) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dall'art. 3 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. La valutazione di congruità economico-finanziaria può essere sostituita, dalla corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità stabilite nella convenzione urbanistica. Il Consiglio Comunale può stabilire con idonea delibera specifici parametri integrativi in relazione alle destinazioni d'uso (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale commerciale), ai tipi di intervento (come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01), al grado di complessità dell'intervento e alla localizzazione (entro o fuori gli ambiti di urbanizzazione consolidata), disciplinandone le modalità di corresponsione (realizzazione di opere pubbliche, cessione di aree, versamento al Comune).
- g) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico non sia inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera h).
- h) In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico, previa verifica di coerenza con gli obiettivi strategici del PAT, può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota non inferiore al 60% della superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).

Art. 10. Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
 - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PRC, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
 - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PRC e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.;
 - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.
2. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.
3. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale come definita nella mappa del valore immobiliare allegata al Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.
4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.
5. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.
6. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.

TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione I^a Le fragilità

Art. 11. Le penalità ai fini edificatori

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI recepisce la classificazione dei terreni del territorio Comunale secondo le due classi relative alla compatibilità geologica:
 - Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
 - Classe di compatibilità III: terreni non idonei;
2. Gli interventi di nuova costruzione entro la classe di compatibilità II – terreni idonei a condizione di tipo a), b), c) e d) sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 11, commi 5 e 6, delle Norme di Attuazione del PAT e dovranno essere corredati da un'indagine geologica commisurata all'importanza delle opere.
3. Entro gli ambiti classificati come classe di compatibilità III – terreni non idonei, è preclusa l'edificazione. È ammessa a realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi e opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico. Sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione del rischio e le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica.

Art. 12. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono individuate le aree fluviali, nonché le aree esterne alle aree fluviali classificate in funzione delle diverse condizioni di pericolosità, nonché in funzione delle aree e degli elementi a rischio, nelle seguenti classi: P3 (pericolosità elevata), P2 (pericolosità media), P1 pericolosità moderata, in cui si applicano le Norme Tecniche di Attuazione Allegato V del PGRA, ed in particolare le disposizioni di cui agli art. 7 -15.
2. Fermo restando il rispetto di quanto sancito dalle Norme Tecniche di Attuazione Alleato V del PGRA, la quota di sicurezza idraulica prescritta per la realizzazione dei nuovi edifici non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi totali previsti dal PI e in tali casi l'aumento dell'altezza non rileva ai fini del rispetto del DM 1444/68 e del Codice Civile; per la conversione in Superficie Complessiva dell'eventuale volume totale non computato ai fini della sicurezza idraulica – poiché considerato aggiuntivo alle quantità previste dal PI - si utilizza l'altezza virtuale di 3,00².

Art. 13. Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Nelle «aree esondabili o a ristagno idrico», fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 12 è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna. In ogni caso gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere:

² Articolo adeguato in conformità del parere VAS 24 agosto 2022 n. 197

- idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti;
 - realizzati dei dossi/discontinuità invalicabili tra il piano stradale e l'eventuale rampa di accesso all'interrato;
 - messe in opera delle valvole di non ritorno e/o sollevamenti domestici in tutte le condotte di collegamento tra gli scarichi privati e la rete fognaria comunale.
 - La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. Per tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al piano campagna, sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate.
2. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» non è consentita la localizzazione di nuovi insediamenti agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnico intensivi.

Art. 14. Norma di tutela idraulica

1. Tutti gli interventi oggetto di P.U.A. e loro varianti devono essere corredati da una relazione di compatibilità idraulica soggetta a parere tecnico del Consorzio di Bonifica. È prescritta la progettazione delle linee di smaltimento delle portate meteoriche e delle opere di invaso compensativo secondo i criteri operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e contenuti nella Relazione Illustrativa del Piano delle Acque e richiamati nei pareri tecnici espressi dallo stesso Consorzio.
2. In tutti gli interventi edilizi diretti che comportano una impermeabilizzazione del suolo deve essere dimostrato negli elaborati tecnici (relazione e planimetria di progetto) il rispetto dei seguenti requisiti di buona progettazione delle linee di smaltimento meteo:
 - a) Mantenimento della continuità idraulica delle linee di scolo (nessuna occlusione-interdizione di fossati preesistenti);
 - b) Per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, assicurando un invaso compensativo minimo di 300 mc per ogni ettaro interessato da interventi residenziali³.
 - c) Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, è necessaria la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale assicurando un invaso compensativo minimo di 300 m³ per ogni ettaro interessato dall'intervento con destinazione d'uso residenziale e 200 m² per ettaro per tutte le altre destinazioni d'uso.
 - d) Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri operativi definiti dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale assicurando un invaso compensativo minimo di 300 m³ per

³ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI e al recepimento del parere del Genio Civile

ogni ettaro interessato dall'intervento con destinazione d'uso residenziale e 200 m² per ettaro per tutte le altre destinazioni d'uso.

3. I prescritti volumi di invaso potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione fuori terra, sotterranee o realizzate mediante elementi speciali in plastica, o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti, quali rain garden e trincee di infiltrazione.

Art. 15. Aree con subsidenza di rilevanza molto alta

1. Gli interventi di nuova costruzione in queste aree devono essere preceduti da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili anche in presenza di limitati carichi d'esercizio.
2. In considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sottoservizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno.
3. Scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, oltre a un'adeguata progettazione, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica.
4. La realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.
5. Non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a +2,00 m s.l.m, a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.

Art. 16. Aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono individuate le aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente, per le quali valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Nelle aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente per la presenza nel sottofondo di frammenti di materiale contenente amianto qualora dovessero essere eseguiti lavori interessanti il sottofondo, sussiste l'obbligo di rimozione e smaltimento, a norma di legge, del terreno inquinato, nonché l'obbligo del controllo delle matrici ambientali. Nel caso dovessero essere eseguiti controlli, tramite scavi, dei sottoservizi presenti nell'area, sussiste l'obbligo di ottemperare alla normativa di legge relativa a lavori interessanti materiali contenenti amianto.
 - b) Nelle aree interessate da provvedimenti amministrativi di messa in sicurezza permanente per la presenza di terreno contaminato da idrocarburi, qualora la destinazione urbanistica dell'area classificata come zona D3 dovesse essere variata in altre destinazioni prevedenti insediamenti residenziali o aree a verde pubblico, sussiste l'obbligo di rimozione del terreno contaminato con lavori di messa in sicurezza d'emergenza (MISE), atti a rimuovere le matrici inquinate rispettando i valori della col. A) tab. 1 del D.Lgs. 152/06.
 - c) Nell'area "ex deposito Agip Fuel" ubicata in via Calnova, la proprietà dovrà procedere ai sensi di quanto previsto dal Titolo V, parte quarta del Dlgs. 152/2006 ovvero alla vigente normativa sui siti contaminati, nel caso in cui un eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area in oggetto previsto dal vigente PI comporti l'applicazione di valori di concentrazione di soglia di contaminazione più restrittivi.

Sezione II^a Tutela del paesaggio e dell'ambiente

Art. 17. Tutela del paesaggio

1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli paesaggistici:
 - Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - «Locali ex Pretura», Corso Silvio Trentin - Decreto 7 settembre 2009.
 - Villa Sara, Via Sabbioni (fabbricati + adiacenza), Decreto 18 novembre 2009.
 - Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009.
 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - Corsi d'acqua. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: Canale Grassaga, Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon, Canale Ramo, Fossa Bidoggia, Fiume Piave, Fiume Piave Vecchio, Fiume Sile. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
 - Territori coperti da foreste e da boschi. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), nonché ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52: Aree boscate site all'interno degli argini del Fiume Piave. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 52/78.
2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela del paesaggio:
 - a) Contesti figurativi: Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni.
 - b) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui al successivo Capo II°.
 - c) Filari e viali alberati. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima. In caso

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

- d) Grandi alberi. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie. In caso d'interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.
- e) Pertinenze scoperte da tutelare. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq 5 e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato vincolato, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui al successivo Capo II°. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- f) Ambiti di integrità ambientale in ambito urbano: sono ambiti caratterizzati dalla presenza di giardini e ville, che nel loro insieme costituiscono brani di tessuto urbano di particolare valore paesaggistico ed ambientale, classificati come *Invariante storico testimoniale dal PAT*, che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello paesaggistico ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. I lotti esistenti alla 29.11.2005 (data di approvazione della Variante Generale al PRG con delibera di G.R.V. n. 3628), edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, e del patrimonio arboreo e arbustivo. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019, in conformità alla disciplina di zona di cui al successivo Capo II°. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- g) Edifici di valore storico testimoniale. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono individuati gli edifici di valore storico-testimoniale. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto, come definiti nel successivo Art. 18.
- h) Manufatti idraulici di interesse storico: gli interventi dovranno essere conformi alla disciplina di tutela di cui al successivo Art. 18. primo grado di protezione.
- i) Siti con ritrovamenti archeologici:

Prog	Codice Carta Archeologica del Veneto	Località	Descrizione
-	83	Mussetta	Materiale sporadico
-	84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
-	84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
-	84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
1	85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
-	86	Fossà	Tombe
2	87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico
3	88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
4	89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
-	90.1	Fiumicino	Insedimento e tombe
5	91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
-	92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
6	93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
-	105	Chiesanuova	Resti di pavimento

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

- j) **Permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale»:** gli interventi devono essere finalizzati a:
- mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
 - tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;
 - garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali.
- k) **Agrocenturiato:** aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale. Gli interventi devono assicurare la tutela dei siti ed essere finalizzati a:
- mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
 - tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
 - conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
 - garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
 - mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

- l) Ambito archeologico di Heraclia: Nell'ambito archeologico di Heraclia gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- m) Strada Romana: gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Art. 18. Gradi di protezione

1. Il PI disciplina gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale secondo due modelli di intervento, in cui sono raggruppati in cinque gradi di protezione:
 - a) *un modello restaurativo*, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
 - b) *un modello innovativo*, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 3, 4 e 5).
2. Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi ed alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).
3. Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono tutti gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori. Gli interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione, laddove ammessi dal grado di protezione, devono rispettare la disciplina di zona in relazione alle distanze minima dalle strade, dagli edifici e dai confini.
4. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale possono prevedere il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola, inoltre sono sempre ammesse anche in zona agricola, oltre alla residenza, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, pubblici esercizi, servizi alla persona e attività turistico ricettive.
5. I gradi di protezione, con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito, sono definiti nei successivi commi.
6. Primo grado di protezione: edificio di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni parte interna ed esterna. Tipo di intervento ammesso: *risanamento conservativo*, secondo le seguenti modalità:
 - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
 - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aera-zione naturale;
 - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
 - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio
 - l) Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti, broli, giardini, parchi, ecc.).
 - m) Non sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
7. Secondo grado di protezione: edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio. Tipo di intervento ammesso: *ripristino tipologico*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite (cornici, marcapiani, lesene, ecc.), evitando di integrare quello mancante;
 - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
 - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
 - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
 - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
 - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
 - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
 - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, com-prendendo nel conteggio il piano sottotetto;
 - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - n) Non sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
8. Terzo grado di protezione. Edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Tipo di intervento ammesso: *Ristrutturazione edilizia*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
 - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.

- d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
 - e) Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della LR 14/2019.
9. Quarto grado di protezione. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Tipo di intervento ammesso: *Demolizione con ricostruzione*, con le seguenti modalità:
- a) Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile qualora l'intervento di ricostruzione avvenga nel rispetto della disciplina di zona in relazione al rispetto delle distanze minime dalla strada, dai confini e dai fabbricati.
 - b) Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio del permesso di costruire relativo all'edificazione del nuovo fabbricato, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.
 - c) È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
 - d) Sono ammessi gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
10. Quinto grado di protezione. Riguarda edifici sostanzialmente modificati ovvero il cui avanzato stato di degrado sia tale da configurarli come manufatti incongrui. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. Nel caso di demolizione senza ricostruzione è ammesso il recupero del volume corrispondente come credito edilizio, in conformità ai parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio ovvero in conformità all'art. 4 della LR 14/2014 previa idonea procedura di individuazione come manufatti incongrui.
11. È facoltà del Consiglio Comunale, con idonea deliberazione, aumentare o diminuire di un grado la disciplina di protezione attribuita a ciascun edificio previa richiesta presentata dall'avente titolo corredata da specifica relazione tecnica che certifichi oltre alle caratteristiche storiche, tipologiche e documentali, lo stato di conservazione e l'idoneità statica dell'edificio medesimo.

Art. 19. Tutela dell'ambiente

1. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti vincoli ambientali:
- a) Siti di Interesse Comunitario. Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri dei Siti di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna superiore di Venezia». I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
 - b) Zone di Protezione Speciale. Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Laguna di Venezia». Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS. Per ogni piano, progetto e

intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

2. In conformità al PAT negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono riportati i seguenti ambiti di tutela dell'ambiente:

- a) Ambiti preferenziali di forestazione: con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di San Donà di Piave, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. La creazione di aree boscate e di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica e la realizzazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano il riconoscimento al soggetto attuatore di una quantità di credito edilizio per compensazione urbanistica (CE) corrispondente alla somma del costo dell'intervento di forestazione/riqualificazione ambientale e del valore dell'area ceduta al comune o vincolata a uso pubblico, secondo le modalità definite nel Regolamento per la gestione del Credito Edilizio.
- b) Fasce tampone: sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse. È ammessa la ricomposizione morfologica delle fasce tampone assicurando la continuità delle funzioni ecosistemiche.
- c) Paleoalvei: all'interno di tali ambiti in zona agricola, ad eccezione dell'ambito di paesaggio del Taglio del Re in Destra Piave, non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.
- d) Geosito: meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro e area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano a includere la traccia relitta. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come manufatti incongrui la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento per la gestione del Credito Edilizio.
- e) Biotopi. È prescritta la conservazione dei seguenti biotopi:
 - n° 1 Stazione floristica di Salvinia Natans;
 - n° 2 Stazione floristica di Nynphoides Peltata;
 - n° 3 Palude fluviale di San Donà;
 - n° 4 Stazione floristica di Anemone Trifogliata;
 - n° 5 Prateria palustre di Fossà.
- f) Zone di tutela relative all'idrografia principale. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione in conformità al PAT è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di
 - **ml. 100** dal limite demaniale dei fiumi Piave, Piave Vecchio e Sile;
 - **ml. 50** dal limite demaniale dei seguenti canali: Grassaga, Ramo, Bella Madonna, San Bernardino, Piavon e Fossa Bidoggia.

Per gli edifici esistenti entro le zone di tutela relative all'idrografia principale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione

all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale.

Art. 20. Golene

1. Le aree classificate come golene negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 sono considerate ai fini dell'edificabilità come zone agricole in cui si applicano le norme relative agli *Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale* di cui al successivo Art. 38 comma 11. nonché le disposizioni relative agli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 19 comma 2 lettera a)
2. Nelle aree classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, canneti, formazioni boscate ripariali, paludi fluviali, sottobosco ecc.).
3. È consentita la realizzazione di percorsi ciclopeditoni - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione con formazione del credito edilizio in conformità alle disposizioni del Regolamento per la gestione del Credito Edilizio. Non sono ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, né quelli di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.

Sezione III^a Vincoli e fasce di rispetto

Art. 21. Vincoli e fasce di rispetto

21.1. FASCE DI RISPETTO

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:
 - a) Fasce di rispetto stradali. Sono individuate all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147. All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto stradale individuate negli elaborati di progetto di cui al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1 definiscono la distanza minima dalla strada da rispettare negli interventi nuova costruzione.
 - b) Fasce di rispetto ferroviarie: per una profondità di ml. 30 dai binari, ai sensi del DPR 753/1980.
 - c) Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.
 - d) Fasce di rispetto dalla discarica: per una profondità massima di ml. 200 dalla discarica comunale.
 - e) Fasce di rispetto dai depuratori: per una profondità di ml. 200 dagli impianti di depurazione, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977.

- f) Fasce di rispetto dagli elettrodotti. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono individuate in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.
 - g) Fasce di rispetto dai metanodotti: per una profondità di m. 11 (4") a partire dall'asse della condotta.
 - h) Fasce di servitù militare, individuate in conformità alle disposizioni di legge vigenti.
 - i) Fasce di servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali di cui al comma 1 lettera a) fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). In particolare, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 18, per le costruzioni ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500. Nelle fasce di rispetto stradale comprese entro i centri abitati gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento, qualora ammessi dalla disciplina di zona, non devono sopravanzare rispetto all'origine del vincolo.
3. Nelle fasce di rispetto ferroviarie si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.
4. Nelle fasce di rispetto dai cimiteri di cui al comma 1 lettera c), fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al testimoniale tutelati con specifici gradi di protezione di cui al precedente Art. 18, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.
5. Nelle aree di cui al comma 1 lettera c), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
6. Nelle fasce di rispetto dalla discarica, non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere e gli impianti tecnologici relativi alla discarica. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.

7. Nelle fasce di rispetto dai depuratori, non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici. È consentito l'insediamento di aree a parco o a verde pubblico o a uso pubblico, con relative opere edilizie minori relative ad accessi, percorsi e vani tecnici. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.
8. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata negli elaborati grafici del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
9. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).
10. Nelle fasce di servitù militare si applicano le leggi di riferimento.
11. Nelle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06 nonché quelle del Regolamento consorziale. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 metri, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica, sono sottoposto alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.
12. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
13. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici del PI hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa.
14. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni oggetto di demolizione senza ricostruzione localizzati entro le fasce di rispetto, ai sensi del precedente Art. 10.

21.2. AREE STRATEGICHE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO AI FINI DELLA MOBILITÀ REGIONALE

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 è stato indicato un raggio di 500 ml dal baricentro geometrico della stazione della rete ferroviaria regionale, entro in cui si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 40 delle NTA del PRTC 2020 per l'individuazione delle aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale, nei limiti di cui al comma 4 del medesimo articolo.

CAPO II° Zone Territoriali Omogenee

Art. 22. Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2

1. In conformità all'art. 2 del DM 1444/68 le zone residenziali sono così classificate:
 - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano 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. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO A sono ulteriormente classificate in A1, A2 e A3.
 - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO B sono ulteriormente classificate in B1 e B2.
 - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B). In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO C sono ulteriormente classificate in C1 e C2.
2. Entro le zone residenziali A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2, con le limitazioni contenute nei successivi Art. 23 - Art. 29 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenziale;
 - b) Strutture ricettive alberghiere;
 - c) Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1:500 mq;
 - d) Attività direzionali;
 - e) Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (pubblici esercizi);
 - f) Attività artigianale artistica e di servizio;
 - g) Attività artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:
 - il volume totale occupato dall'attività sia inferiore a 1000 mc e la Superficie Lorda minore di 250 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno; qualora le attività artigianali non siano localizzate in edifici a prevalente destinazione residenziale ma posti in edifici distinti, quest'ultimi debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali);
 - le attività non rientrino nell'elenco delle industrie insalubri, come definite dall'articolo 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e comprese nell'elenco di cui al "D.M. Sanità 5 settembre 1994" e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
 - siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo;
 - h) Attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative;
 - i) Attività di gioco soggette alle disposizioni in materia di ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilati di cui all'art. 54 della LR n. 30 del 30 dicembre 2016 e s.m.i.
 - j) Servizi e attività di interesse comune, opere di urbanizzazione secondaria in genere.

3. Nelle ZTO A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2, di cui ai successivi articoli Art. 23 - Art. 29 , in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti a superficie complessiva predefinita, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:
 - a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
 - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,20 per le tipologie edilizie delle case singole, binate o a schiera, e ml 2,50 per le tipologie a blocco o in linea;
 - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta;oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
 - b) Portici, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.
4. Nelle ZTO B1, B2, C1 e C2, di cui ai successivi articoli Art. 26 - Art. 29 la localizzazione di Credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto del:
 - a) 40% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di ampliamento, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione.
 - b) 10% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare nel lotto di pertinenza idonei interventi che assicurino l'invarianza idraulica anche mediante tetto verde, nelle modalità definite nel precedente Art. 14 comma 2 e descritte in una specifica relazione idraulica o Valutazione di Compatibilità Idraulica, se prescritta, redatta considerando un tempo di ritorno incrementato del 20% rispetto a quello definito dalle disposizioni del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in conformità all'Allegato A alla D.G.R. n. 1322 del 10/05/2006 e ss.mm.ii.
5. La realizzazione mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento di edifici in classe energetica A4 con utilizzo del credito edilizio o la corresponsione del contributo straordinario di cui al comma precedente, nonché gli incrementi volumetrici definiti dall'art. 7 della LR 14/2019 e ss.mm.ii. costituiscono a tutti gli effetti interventi mediante utilizzo di "incentivi volumetrici" ai fini delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
6. Gli interventi nei lotti contrassegnati con il suffisso _CS, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto in conformità alle disposizioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma.
7. Le superfici fondiari con edifici esistenti possono essere frazionate ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non sia inferiore al lotto minimo previsto per la Zona Territoriale omogenea di appartenenza, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie Complessiva dell'edificio esistente, sulla base dell'indice fondiario della Zona Territoriale omogenea di appartenenza.
8. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.

9. Nelle ZTO A1, A2, A3, B1, B2, C1 e C2, di cui ai successivi articoli Art. 23 – Art. 29 la distanza minima tra pareti non finestrate è fissata in ml. 5,00⁴.
10. Sono ammessi gli incentivi volumetrici di cui all'art. 12 comma 1 del D.Lvo n. 28/2011. Gli stessi non sono cumulabili a quelli previsti dalla L.R. 14/2019⁵.

Art. 23. Zone "A1" - Centro Storico

1. Entro le zone A1- Centro Storico sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente Art. 22. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), del precedente Art. 22.
2. Tipi di intervento ammessi: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nel rispetto della disciplina di zona di cui ai commi successivi.
3. Nelle zone A1, al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015:
 - Altezza massima dei fabbricati* = non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.
 - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 6.00;
 - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 1,50; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.
 - Distanza minima dalle strade* = ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.
4. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima)⁶.
5. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 2. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
6. Nelle zone A1 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo Art. 6

Art. 24. Zone "A2" Ville e giardini di valore storico ambientale

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono classificate come zone A2 gli ambiti delle ville e dei giardini di valore storico e/o ambientale.

⁴ Comma introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

⁵ Comma introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

⁶ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

2. Entro le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente Art. 22. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), del precedente Art. 22.
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto dai gradi di protezione degli edifici, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in aderenza o sopraelevazione in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nel rispetto della seguente disciplina di zona:
 - Altezza massima dei fabbricati* = non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.
 - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 10,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;
 - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.
 - Distanza minima dalle strade* = ml 5,00.
4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel precedente comma 3, e per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 6.
5. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.
6. Nelle zone A2 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo 6⁷.

Art. 25. Zone "A3" Centri aziendali

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono classificati come zone A3 gli ambiti corrispondenti ai Centri aziendali e agli edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
2. Entro le zone A3 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), h), i), j) del precedente Art. 22. Non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera g), del precedente Art. 22.
3. Nelle zone A3, si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015:
 - Altezza massima dei fabbricati* = non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di valore storico testimoniale, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.
 - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 6,00;

⁷ Comma introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 37 Variante n. 24 al PI

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 1,50; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

Distanza minima dalle strade = ml 5,00.

4. Qualora le esigenze di riqualificazione e riconversione degli edifici possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.
5. Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni d'uso in conformità al precedente comma 2, ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell'ambito, fatto salvo quanto previsto dagli art. 6 e 7 della LR 14/2019, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA il cui perimetro è esattamente individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.
6. In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.
7. Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

Art. 26. Zone "B1"

1. Nelle zone B1 al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della seguente disciplina di zona:

Indice di copertura massimo = 40%

Altezza massima dei fabbricati = ml. 18,50

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 3,00

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

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.

2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone B1, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 4 a 7 è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,8 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.

4. Nelle zone B1 sono individuati i perimetri delle Unità Minime di Intervento, disciplinate con specifiche Schede Urbanistiche entro i quali si applicano le disposizioni del Comparto Urbanistico di cui al precedente articolo Art. 6
5. Negli elaborati grafici del PI sono individuati dei lotti con Superficie Complessiva predefinita, in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima)⁸.
6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e si applicano le disposizioni di cui al precedente comma Art. 23.2. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
7. Entro le zone B1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio e si applica la disciplina di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera f).
8. Nelle zone B1 sono individuati i perimetri degli ambiti di riqualificazione urbana entro i quali l'altezza massima è elevata a ml 21,50 e gli interventi possono essere attuati mediante PUA compartì o permessi di costruire convenzionati, i cui ambiti sono individuati nel medesimo procedimento, ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017.

Art. 27. Zone "B2"

1. Nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 (gli interventi mediante demolizione e ricostruzione di singoli edifici devono rispettare l'indice di densità fondiaria massima di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 = 5 mc/mq)⁹ nel rispetto della seguente disciplina di zona:
 - Indice di copertura massimo* = 40%
 - Superficie del lotto minimo* = mq 600
 - Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml.
 - Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 6,00
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00
 - Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.
 - Distanza minima dalle strade*: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a ml 5,00 o secondo gli allineamenti edificatori precostituiti lungo strada.
2. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone B2, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 4 a 7 è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,6

⁸ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

⁹ Parametro introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.

4. Nelle zone B2 sono individuati i "lotti con Superficie Complessiva predefinita" in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima*)¹⁰.
5. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
6. Nelle zone B2 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
7. Entro le zone B2 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio e si applica la disciplina di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera f).
8. Nelle zone B2 sono individuati i perimetri degli ambiti di riqualificazione urbana in cui, al fine del recupero della superficie complessiva esistente, sono ammessi gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 6 della LR 14/2017¹¹.

Art. 28. Zone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.
2. Nelle zone C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

Indice di copertura massimo = 35%

Superficie del lotto minimo = mq 800

Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,50.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Distanza minima dai confini del lotto = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

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

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

¹⁰ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

¹¹ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.
3. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
 4. Nelle zone C1, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 5 a 9, è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,4 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.
 5. Nelle zone C1 sono individuati i "lotti con Superficie Complessiva predefinita" in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima*)¹².
 6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
 7. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
 8. Nelle zone C1 sono individuati i perimetri dei Progetti norma entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 8.
 9. Entro le zone C1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale in ambito urbano» in cui non è ammessa la localizzazione di credito edilizio e si applica la disciplina di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera f).

Art. 29. Zone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.
2. Nelle zone C2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità a quanto prescritto dai precedenti Art. 4, Art. 5, Art. 8, Art. 9 e nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi di cui al successivo Art. 43, fatti salvi gli interventi di completamento su parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità all'art. 18bis della LR 11/2004.
3. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 5 a 9 gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:

<i>Indice di copertura massimo</i>	= 30%
<i>Superficie del lotto minimo</i>	= mq 800
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 10,00.
<i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>	= pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12

¹² Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

Distanza minima dai confini del lotto = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

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

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

4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.
5. Nelle zone C2 sono individuati i "lotti con Superficie Complessiva predefinita" in cui per cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie Complessiva predefinita*: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima)¹³.
6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante al PI le quantità di *jus ædificandi* dei lotti con superficie complessiva predefinita di cui al comma precedente decadono e relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 9. Sono fatti salvi i procedimenti in corso, come definiti dall'art. 13, comma 5, lettera a) della LR 14/2017.
7. Nelle zone C2 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
8. Nelle zone C2 sono individuati i perimetri dei Progetti norma entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 8.
9. Nelle zone C2, nelle superfici fondiarie esistenti, esterne agli ambiti dei Progetti norma e dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita", è ammessa la localizzazione di Credito edilizio fino ad un indice di edificabilità fondiaria massima di 0,3 mq/mq. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 22.

Art. 30. Norme comuni per le produttive o assimilate alle produttive D1.1, D1.2, D1.3, D2

1. In conformità all'art. 2 del DM 1444/68 e all'art. 17 della LR 11/2004 le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti produttivi sono così classificate:
 - a. D1: le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi. In relazione alla prevalente tipologia insediativa le ZTO D1 sono ulteriormente classificate in D1.1, D1.2 e D1.3.
 - b. D2: le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali.
2. Entro le zone D1.1, D1.2, D1.3 e D2 sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 e nuova costruzione nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Entro gli ambiti soggetti a PUA gli interventi di sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità a quanto prescritto dai precedenti

¹³ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

Art. 4 e Art. 5 e nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi di cui al successivo Art. 43.

3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona, fatte salve specifiche limitazioni contenute nella disciplina delle singole sottozone di cui ai successivi articoli:

Indice di copertura massimo = 50 %;

Indice di edificabilità fondiaria massima = 1 mq/mq;

Superficie del lotto minimo = mq 2000, riducibili a mq. 1000 se trattasi di lotti residui interclusi tra aree già edificate;

Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,00. Altezze diverse sono consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza del fronte più alto del fabbricato, con un minimo di ml. 12,00;

Raggio Minimo = ml 10,00.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante.

Distanza minima dalle strade = nel rispetto di quanto previsto dal precedente Art. 21 comma 1, lettera a); all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade è di ml. 10,00.

Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento.

Sistemazione dell'area scoperta: il 25% della superficie fondiaria deve essere permeabile e almeno il 15% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde. La piantumazione degli alberi dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

4. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di SC a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. Tutti gli interventi, sia quelli diretti, sia quelli soggetti a PUA devono rispettare delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi pubblici di cui al successivo Art. 43.
6. Nelle zone D sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.
7. Nelle zone D sono individuati i perimetri dei Progetti norma entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo Art. 8.

Art. 31. Zone "D1.1"

1. Entro le zone D1.1 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività industriale, attività artigianale produttiva, attività logistica, attività agroindustriale. È ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq. 150 di SC per ogni lotto di intervento.
2. Gli interventi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

3. Sono vietati i nuovi insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 ed elencate nella D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002 (in quella sede definite al comma 4 dell'art. 40 delle N.T.A allora vigenti). Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della L.R. 10/99, ed elencati nella medesima D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Sono inoltre esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato di cui alla D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002.

Art. 32. Zone "D1.2"

1. Entro le zone D1.2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive e direzionali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali¹⁴, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune. È ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq. 150 di SC per ogni lotto di intervento.
2. Gli interventi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).
3. Sono vietati i nuovi insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 ed elencate nella D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002 (in quella sede definite al comma 4 dell'art. 40 delle N.T.A allora vigenti). Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della L.R. 10/99, ed elencati nella medesima D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Sono inoltre esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato di cui alla D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002.

Art. 33. Zone "D1.3"

1. Le zone D1.3 sono destinate allo stoccaggio delle Materie Prime Secondarie (MPS). Entro tali zone sono ammesse le attività di stoccaggio, trasporto, trattamento e riutilizzo dei Residui Riutilizzabili come da D.L. n. 162 del 10.5.95 e successive reiterazioni e così come individuate al punto 3 dell'allegato n. 1 del decreto stesso. Nelle zone D1.3 sono altresì ammessi lo stoccaggio e la rottamazione di "veicoli a motore, rimorchi e simili, fuori uso e loro parti" di cui all'art. 2 del D.P.R. 915/1982 nonché lo stoccaggio provvisorio dei Residui Riutilizzabili come da D.L. n. 162 del 10.5.95 e successive reiterazioni dichiarati tossici e nocivi, ai sensi della L.R. 23 aprile 1990 n. 28.
2. Entro le zone D1.3 si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) i residui riutilizzabili, che possono provocare fenomeni di inquinamento a contatto con gli agenti atmosferici, debbono essere trattate in luoghi chiusi;
 - b) le recinzioni perimetrali non potranno superare i ml. 3,00 di altezza e dovranno essere mimetizzate da arbusti sempreverdi;
 - c) nel caso di stoccaggio di veicoli a motore e loro parti l'altezza degli accatastamenti non potrà superare i ml. 4,00. Gli stessi dovranno essere opportunamente schermati da essenze arboree in modo da non essere percepiti dalle vie di comunicazione;

¹⁴ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

- d) qualora la lavorazione delle M.P.S. avvenga mediante uso di presse dovrà essere realizzata una barriera acustica, con arginatura in terra naturale, perimetrale al sito di lavorazione
- 3. Entro le zone D1.3 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale», in cui si applica la disciplina di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera f) e non è consentita la nuova edificazione.

Art. 34. Zone "D2"

- 1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti commerciali esistenti o di nuova formazione in conformità a quanto previsto dalla LR 50/2012 nonché a strutture ricettive alberghiere.
- 2. Entro le zone D2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medi centri commerciali, grandi strutture di vendita, attività direzionali, attività artigianale artistica e di servizio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative, servizi e attività di interesse comune. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, nonché i locali per la permanenza del personale di sorveglianza con una cubatura massima di mq 150 di SC per ogni lotto.
- 3. Gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:
Indice di copertura massimo = 40%

Art. 35. Insediamenti produttivi in zona impropria

- 1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo III sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", classificati come insediamenti produttivi in zona impropria.
- 2. Per gli interventi sugli insediamenti produttivi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.
- 3. Gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga sono soggetti a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, determinato con idonea delibera del Consiglio Comunale.

Art. 36. Manufatti incongrui ed elementi di degrado

- 1. Negli elaborati grafici di progetto del PI sono individuati i manufatti incongrui e la relativa area di pertinenza soggetta a vincolo di non edificazione di cui all'art. 4 della LR 14/2019 e gli elementi di degrado che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.
- 2. Sui manufatti incongrui sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 14/2019. La demolizione dei manufatti incongrui e la rinaturalizzazione del suolo determina la formazione di credito edilizio secondo i parametri definiti dal Regolamento del Credito Edilizio, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.
- 3. Per gli elementi di degrado sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 14/2019. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi legittimi demoliti in conformità al precedente Art. 10.

Art. 37. Zone a verde agricolo periurbano

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici di progetto le zone a verde agricolo periurbano, appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, che non rientrano tra le zone di espansione residenziale o produttiva definite dalla presente variante al Piano degli Interventi.
2. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.
3. Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:
 - a) Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
 - b) Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
 - c) Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
 - d) Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
 - e) Integrare le funzioni rurali e urbane con servizi pubblici ed attività finalizzate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo.
4. Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport di cui al successivo Art. 42 con l'esclusione dell'indice di fabbricabilità, nel rispetto dei parametri di cui al comma 5 e con le modalità precisate ai commi 6 e 8 del medesimo articolo.
5. Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché di ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 nel rispetto della disciplina di cui ai commi precedenti.

Art. 38. Disciplina delle zone agricole

38.1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.
2. PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le zone agricole, all'interno delle quali sono stati individuati i seguenti ambiti:
 - a) Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale in cui non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera c) della LR 11/2004, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 11.
 - b) Pertinenze scoperte da tutelare in cui si applica la disciplina di tutela di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera e).
3. Per le zone agricole le presenti N.T.O. disciplinano le destinazioni rivolte all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.
4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti mediante impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.

5. In tutto il territorio agricolo gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) considerando anche le dotazioni esistenti, secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* compresi nell'Allegato 2 alle NTO.

6. In tutto il territorio agricolo gli interventi di ristrutturazione edilizia anche parziale, ampliamento e nuova costruzione devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre volte la superficie coperta oggetto d'intervento e per una sola volta (considerando 50 mq per unità arborea) determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario compresi nell'Allegato 4 alle N.T.O.

7. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 2 (Unità morfologiche), nonché nel Prospetto n. 3 (schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi), compresi nell'Allegato 4 alle N.T.O.

8. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero le aree messe a disposizione dal comune. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità. La dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive di cui ai precedenti commi 5. e 6. dovrà essere garantita dal soggetto attuatore degli interventi mediante idonea convenzione o atto unilaterale d'obbligo corredato da idonea garanzia, nel quale si impegna ad eseguire le piantumazioni prescritte e a mantenerle nel tempo.

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

10. Entro le zone agricole sono individuate delle pertinenze scoperte da tutelare, in cui si applica la disciplina di tutela di cui al precedente Art. 17 comma 2 lettera e), pur continuando a far parte del fondo agricolo.

11. Entro gli ambiti di integrità fondiaria paesaggistica e ambientale ~~gli interventi~~¹⁵ di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR 11/2004 non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la loro demolizione con ricostruzione all'esterno degli ambiti di integrità. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai

¹⁵ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

sensi del precedente Art. 10. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

38.2. EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

1. Nella zona agricola all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*, e s.m.i. nonché quelli di cui all'art. 8 della LR 14/2019.

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

3. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.)¹⁶.

4. All'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua. La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

38.3. DISCIPLINA COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALLA RESIDENZA

1. L'edificazione delle nuove costruzioni rurali destinate alla residenza, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima: ml. 7,50;
- b) *distanza dalle strade*: nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpodereale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;
- c) *distanza dai confini*: non inferiore a ml. 5,00;
- d) *distanza tra i fabbricati*: non inferiore a ml. 10,00;
- e) *raggio minimo*: ml. 6,00;
- f) *distanza minima dai corsi d'acqua pubblici*: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità. Per quanto concerne la distanza minima delle recinzioni, occorre attenersi a quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904.
- g) *Caratteri volumetrici e morfologici*: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della S.U. relativa al piano stesso.
- h) *Coperture*: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio (tegola a canale o coppo, tegola tipo portoghese, ecc.) a colorazione naturale.
- i) *Portici, balconi, logge e terrazze*: i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.

¹⁶ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

- j) *Serramenti, scuri, controfinestre*: i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno o in materiali simili per consistenza e resa estetica¹⁷; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.
- k) *Materiali esterni*: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.
- l) *Cornice di gronda*: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 60 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. Inoltre sarà possibile realizzare la cornice di gronda con modiglioni a vista in legno non oltre cm. 60 non comprendendo nel conteggio la grondaia. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40.
- m) *Gronda*: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.
- n) *Camini*: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 30 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.
- o) *Scale esterne*: sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente Piano degli Interventi. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione, né nelle nuove abitazioni rurali.
- p) *Deroghe*: sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento;

38.4. DISCIPLINA DELLE STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

1. La costruzione di nuove strutture agricolo-produttive, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere in conformità alle seguenti prescrizioni:
 - a) *altezza massima*: ml. 8,50, Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;
 - b) *distanza dalle strade*: nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992). La distanza minima dalla viabilità vicinale, interpoderale o comunque gravata di servitù di pubblico transito è di ml. 10,00;
 - c) *distanza dai confini*: non inferiore a ml. 5,00;
 - d) *distanza tra i fabbricati*: non inferiore a ml. 10,00;
 - e) *distanza minima dai corsi d'acqua pubblici*: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.
 - f) *tipologia e materiali*: devono essere realizzati con le medesime prescrizioni tipologiche della parte residenziale di cui al precedente paragrafo 38.3¹⁸. È previsto

¹⁷ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

¹⁸ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

l'uso di materiali diversi esclusivamente per i fabbricati da adibire alla gestione aziendale quali allevamenti zootecnici e depositi di macchinari e scorte, purché non facciano corpo unico con la residenza e comunque essi dovranno armoniosamente adattarsi alle caratteristiche dei fabbricati esistenti. In ogni caso sono prescritti per i tetti i colori tipici della zona circostante.

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

38.5. ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI

1. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1 e disciplinati in conformità alla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. In via ricognitiva, nell'Allegato RP.04 - Atlante della ricognizione delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnico intensivi, sono indicate le distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici intensivi.

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

3. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata in conformità alle prescrizioni per le strutture agricole produttive di cui al precedente paragrafo 38.4.

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

38.6. SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

1. Nelle zone agricole, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4. è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/2004, secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - *Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione*, con le limitazioni di cui ai successivi commi e rispettando le seguenti distanze minime:

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

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

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

4. Non sono ammesse serre fisse entro gli Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale.

38.7. MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI DA BASSA CORTE E DELLE ATTREZZATURE NECESSARIE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero

delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di un edificio per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

38.8. BOX E DI RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

1. È consentita la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare nonché per pensioni canine o altri animali d'affezione, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale, qualora emanate. I recinti per la movimentazione degli equidi possono essere coperti con tensostrutture o strutture similari purché amovibili e conformi alle caratteristiche tecnico-costruttive ed ai limiti temporali di utilizzo stabiliti dall'Allegato A alla DGR 30 dicembre 2019 n. 2024 e Allegato A alla DGR 7 settembre 2021 n. 1222¹⁹. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

Art. 39. Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e 1:2000 ovvero di quelle la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata, anche successivamente all'entrata in vigore della presente variante n. 24 al PI, da idonea relazione agronomica, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi.

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

- a) alla data di adozione della presente Variante n. 24 al P.I. erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
- b) successivamente alla adozione presente Variante n. 24 al P.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto in nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

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

¹⁹ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

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

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

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

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale o totale²⁰ delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- e) Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

6. Le strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi commi, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. È ammesso altresì il loro utilizzo per strutture ricettive complementari, ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2013. È inoltre ammesso il cambio d'uso in attività artigianale artistica e di servizio di cui all'art. 4 comma 3 lett. c punto primo del Regolamento Edilizio²¹, magazzini e depositi di materiale e attrezzature, anche di uso non agricolo. Sono escluse le destinazioni produttive e commerciali, fatto salvo quanto prescritto nelle singole schede.

7. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 5, sarà possibile il recupero in loco delle strutture esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 200

²⁰ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

²¹ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

mq di SC. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie recuperabili superino il limite di mq di SC è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola superficie complessiva eccedente, secondo le modalità definite nel Regolamento per il credito edilizio. È ammissibile un solo intervento per aggregato di immobili²².

8. Nel caso in cui il recupero della superficie complessiva avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali di cui al precedente Art. 37 paragrafo 38.3

9. Il riutilizzo a fini non agricoli delle strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola contrassegnate con il suffisso _CS e di quelle non precedentemente schedate dagli strumenti urbanistici comunali è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, e così determinato:

- a) Per la destinazione residenziale e di servizi alla persona pari al 50% del valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto del 40% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione.
- b) Per la destinazione a magazzini e depositi di materiale e attrezzature pari al 25% del valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione.

10. Il riutilizzo delle strutture agricolo produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con destinazioni diverse dalla residenza e da annessi alla residenza, tra quelle ammesse al precedente comma 6²³, dovrà assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

Art. 40. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, escluse le medie strutture di vendita.
3. Gli interventi devono rispettare la disciplina delle costruzioni rurali destinate alla residenza di cui al precedente art. 38.3, comma 1, lettere da g) a p), nonché la seguente disciplina di zona²⁴:

Superficie del lotto minimo: mq 800²⁵

altezza massima: ml. 7,50;

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

distanza dai confini: non inferiore a ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso di edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del

²² Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

²³ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

²⁴ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

²⁵ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

confinante registrato e trascritto o a confine con il consenso del confinante²⁶.

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

raggio minimo: ml 6,00

distanza minima dai corsi d'acqua pubblici: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità. Per quanto concerne la distanza minima delle recinzioni, occorre attenersi a quanto disposto dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

4. Per gli edifici residenziali esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento in conformità alle disposizioni di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019.
5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei «lotti con Superficie complessiva predefinita» in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.O. (*repertorio dei lotti con Superficie complessiva predefinita: superficie fondiaria equivalente, Superficie Complessiva massima*)²⁷. Gli interventi nei lotti contrassegnati con il suffisso _CS, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. Il valore del contributo straordinario è ridotto del 40% qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione.
6. Entro gli ambiti di Edificazione diffusa il PI ha individuato le «aree agricole di pertinenza» che costituiscono «ambiti di localizzazione degli interventi edilizi» di cui all'art. 43 comma 2 della LR 11/2004, in cui è ammessa l'eventuale ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle golene e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti dei con visuali, che rappresentano motivo di turbativa ambientale o paesaggistica, nella misura di 200 mq di SC per ogni superficie fondiaria corrispondente ad un lotto minimo di mq 800.
7. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.
8. In aggiunta all'edificabilità prevista e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti a superficie complessiva predefinita, è ammessa la realizzazione dei seguenti superfici accessorie:
 - a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa; oltre sono computate come SA per la parte aggiuntiva.
 - b) Portici, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.

²⁶ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

²⁷ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

CAPO III° Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 41. Zone F

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del DM 1444/1968 art. 2, come integrato dall'art. 31 della LR 11/2004. In relazione alla loro destinazione sono suddivise in:
 - F1 = attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - F2 = attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - F3 = discarica controllata;
 - F4 = Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo;
 - F5 = Impianti militari;
2. Le sottozone F1 sono destinate alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo secondo i parametri di cui al successivo Art. 42 comma 4
3. Le sottozone F2 sono destinate alla realizzazione di attrezzature sanitarie ed ospedaliere secondo i parametri di cui al successivo Art. 42 comma 4.
4. Le sottozone F3 sono destinate agli impianti di trattamento, di stoccaggio provvisorio e di stoccaggio definitivo dei rifiuti, sia pubblici che privati, ad esclusione dei rifiuti inerti, nonché al ricovero dei mezzi e delle attrezzature aziendali ed ai servizi per il personale addetto. Le superfici scoperte di pertinenza dell'impianto non direttamente adibite al suo funzionamento devono essere sistemate a verde, con piante d'alto fusto, realizzandosi in particolare una cortina alberata perimetrale ed interna all'area interessata.
5. Le sottozone F4 sono destinate alla formazione dei boschi urbani con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici, in cui sono ammessi gli interventi di realizzazione di parchi pubblici nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente Art. 17 comma 1 ultimo punto.
6. Le sottozone F5 sono destinate agli Impianti militari, entro le quali sono ammessi gli interventi promossi dalle Autorità Militari Competenti.

Art. 42. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dal P.I. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/2004 e sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.
2. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.
3. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:
 - Sa) Aree per l'istruzione;
 - Sb) Aree per attrezzature di interesse comune;
 - a. Istituzioni religiose
 - b. Istituzioni culturali e associative
 - c. Istituzioni assistenziali
 - d. Istituzioni sanitarie
 - e. Servizi amministrativi
 - f. Servizi di pubblica sicurezza
 - g. Servizi tecnologici e di telecomunicazioni
 - h. Servizi commerciali
 - i. Attrezzature di interscambio

- Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport;
P) Aree per parcheggi.
4. Per le aree classificate come Sa) ed Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 1 mq./mq. di SC;
Rapporto di copertura massimo = 35 %;
Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese, campanili ed altri edifici specialistici destinati ad attrezzature sanitarie, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.
5. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,1 mq/mq. di SC;
Rapporto di copertura massimo = 10 %;
Altezza massima dei fabbricati = secondo esigenze le tecniche degli impianti
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;
6. Nelle aree classificate come Sa), Sb) e Sc) è ammessa la possibilità d'inserimento delle attività commerciali, artigianato di servizio e pubblici esercizi strettamente pertinenti e connessi all'attrezzatura pubblica o d'interesse pubblico che costituisce l'attività principale. La previsione di tali attività sarà assoggettata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni. Nel caso di realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da parte dei privati, la convenzione di cui al successivo comma 7 deve prevedere anche la tipologia degli esercizi e delle attività accessorie che possono essere installate nell'ambito della struttura principale. Il contraente privato, nella convenzione dovrà garantire, oltre al possesso dei requisiti della struttura principale, anche il possesso dei requisiti degli altri soggetti che eventualmente gestiranno le attività accessorie.
7. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
- A) dall'Ente istituzionalmente competente (comune, enti religiosi, concessionari di pubblici servizi e di pubblica utilità) per le opere di urbanizzazione di propria competenza;
- B) dal privato come area e/o impianto ad uso pubblico; in questo caso il comune non procedendo direttamente all'acquisizione dell'area e alla realizzazione delle opere, affida la loro realizzazione e/o gestione, ai soggetti privati con le seguenti condizioni:
- istituzione del vincolo, trascritto, di destinazione d'uso pubblico sull'area e sull'opera da realizzare;
 - stipulazione, tra il privato ed il Comune, di una convenzione nella quale siano definite:
 - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività;
 - b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - c) le modalità di manutenzione dell'area e/o dell'opera da parte del privato e l'eventuale intervento sostitutivo comunale, nel caso di inerzia del privato;

- d) le responsabilità del privato per danni procurati alle persone ed alle cose a causa di mancanza manutenzione e /o a causa dell'uso improprio dell'area e della struttura ad uso pubblico;
 - e) le garanzie reali o finanziarie o le modalità di tutela di cui la PA deve disporre in caso di inadempimenti parziali o totali alle clausole contrattuali per fatto e colpa del contraente.
- C) Opere realizzate dall'ente ed affidate in concessione e gestione a soggetto privato.
- 8. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
 - 9. Nelle tavole di progetto del PI la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo²⁸.

Art. 43. Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati e servizi pubblici

- 1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - a) Relativamente alla residenza m² 30 per abitante teorico;
 - b) Relativamente all'industria e artigianato, m² 10 ogni 100 m² di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) Relativamente al commercio e direzionale, m² 100 ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento;
 - d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo, m² 15 ogni 100 m³, oppure m² 10 ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto.
- 2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, mentre per i PUA e gli interventi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata si applica il disposto di cui ai successivi commi 3, 9 - 14.
- 3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria per le destinazioni residenziali o assimilate alla residenza da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi di cui all'art. 7 della LR 14/2019, per la parte di carico insediativo aggiuntivo, come previsto dall'art. 11 comma 5 della medesima LR 14/2019, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento, fatto salve diverse valutazioni puntuali fatte dal Comune durante il procedimento²⁹:
 - a) 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
 - b) 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.
- 4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste, la superficie complessiva, ovvero la superficie lorda corrispondente alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

²⁸ In conformità alla controdeduzione n. 54 alla Variante n. 24 al PI, relativamente all'area classificata come Sc n. 256, si riporta in appendice quanto di seguito già deliberato nella controdeduzione n. 1/1 DCC n. 76 del 28/06/20004 (variante al PRG del 2003: "Si esprime parere favorevole all'osservazione a condizione che la cubatura assegnata sia utilizzata ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. della V.P.R.G. adottata (credito edilizio). Con l'utilizzazione della capacità edificatoria il lotto individuato con i mappali 535 – 537 del foglio 70, deve essere ceduto gratuitamente al Comune."

²⁹ Adeguato a seguito controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

5. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività. L'eventuale impiego di spazi verdi come vasche di laminazione, rain garden o trincee di infiltrazione ne esclude l'utilizzo come aree a verde attrezzato.
6. All'esterno del perimetro del Distretto del Commercio negli interventi di ampliamento, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati a residenza, è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici, e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore ad un metro quadrato e mezzo ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto di intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio, rimessa o garage). All'interno del perimetro del Distretto del Commercio per la residenza, nonché in tutte le zone per le attività turistico ricettive, tale rapporto è ridotto ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni camera nel caso delle attività ricettive alberghiere. Qualora non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso privato richieste entro il perimetro del Distretto del Commercio, queste ultime possono essere assicurate anche mediante vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto di aree collocate entro 200 metri dal perimetro del Distretto del Commercio medesimo, che non riducano le dotazioni minime obbligatorie di cui ai precedenti commi.
7. Anche per i nuovi alloggi, ricavati attraverso il frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, deve essere garantito un posto auto di almeno mq 15,00, per ogni nuova unità abitativa.
8. Negli interventi di ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento.
9. Negli interventi di ampliamento, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:
 - a) nelle zone A, B, C e D ad esclusione delle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo;
 - b) nelle zone A, B, C e D limitatamente alle aree soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
10. Entro il perimetro del Distretto del Commercio la dotazione di parcheggi e di aree a servizi per gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 e per le attività direzionali, artigianali artistiche e di servizio con Superficie Lorda non superiore a mq 250 non è richiesta, ai sensi dell'art. 21, comma 6, lettera b) della LR 50/2012.
11. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al precedente comma 9 solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).
12. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione di aree private. La dotazione di servizi pubblici prevista dal presente comma è ridotta del 50% per le medie strutture commerciali in cui sono poste in vendita le tipologie di prodotti elencate al comma 4 dell'art 5 del RR 21 giugno 2013, n 1, (ovvero mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

13. Entro il perimetro del Distretto del Commercio, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico, possono essere definite da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, i sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della LR 50/2012.
14. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1.
15. Entro le zone A, B e D1.2 quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio ad uso pubblico e privato e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi negli ambiti oggetto di intervento sono soddisfatti, anche a seguito del nuovo intervento, a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali, il Comune può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione.
16. É facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.
17. Nel caso di interventi su edifici o porzione di essi adibiti ad uso commerciale, l'area di pertinenza compresa tra gli edifici medesimi e il fronte strada deve essere accessibile e destinata ad uso pubblico³⁰.

³⁰ Comma introdotto a seguito recepimento controdeduzione n. 81 Variante n. 24 al PI

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 44. Prescrizioni generali e comuni

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono individuate i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del codice della strada:
B - Strade extraurbane principali;
C - Strade extraurbane secondarie;
F - Strade locali, nonché strade vicinali;
F-bis – Itinerari ciclopeditoni.
2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.
3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
4. Di norma la realizzazione degli itinerari ciclopeditoni e delle piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili; i loro tracciati sono definiti recuperando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili.
5. Per la progettazione e la realizzazione delle strade si richiama quanto previsto dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
6. Per la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili si richiama quanto previsto dalla L. 28 giugno 1991 n. 208 (Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane), e nel D.M.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili) e s.m.i.

Art. 45. Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del primo comma dell'Art. 1, sono individuati gli impianti per la distribuzione dei carburanti. Nel territorio comunale potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti o potranno essere previsti trasferimenti o potenziamenti degli esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale del Veneto n. 497 del 18 febbraio 2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Si richiama quanto previsto dall'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) in merito alla realizzazione delle pertinenze stradali.
3. PRINCIPI GENERALI
 - 3.1. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzina e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.
 - 3.2. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale, ai sensi dell'art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 del Regolamento di esecuzione e di attuazione.
 - 3.3. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

3.4. La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

3.5. Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 (trecento) non possono installarsi alcun impianto stradale di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i mt. 300 (trecento) ed i mt. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

3.6. Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

3.7. All'interno dell'area destinata agli impianti di distribuzione di carburanti saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine sia i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi comprese l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di ml. 5,00 dalla strada e dai confini. Il raggio minimo non deve essere inferiore a ml. 10,00.

3.8. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

3.9. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di ml. 5,00 dalla strada e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

3.10. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

3.11. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate affinché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

3.12. I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

4. SUPERFICI EDIFICABILI.

4.1. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

- a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria superiore a 27 mc.;
- b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. In ogni caso nelle zone E agricole la struttura non può superare i 300 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;
- c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabilite per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. In ogni caso nelle zone E agricole

la struttura non può superare i 600 mc. con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

5. ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

5.1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto della Legge 25 agosto 1991, n. 287 e della Legge 25 febbraio 1987, n. 67, LR 21 settembre 2007, n. 29.

6. ATTIVITÀ ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

6.1. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D. L.gs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:

- attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente al veicolo;
- attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

6.2. Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

6.3. In presenza di carenza di servizio e relativamente ad attività rivolte al mezzo quali il lavaggio e grassaggio e ove l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purché sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

7. ACCESSI

7.1. Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 del N.C.d.S. e art. 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.

7.2. Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D, come definite dal N.C.d.S., gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di ml. 3,00 e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml. 10,00. La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

7.3. Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico del quale si consiglia una larghezza non inferiore a ml. 0,50 e non eccedente ml. 1,50, delimitato con un cordolo rialzato, la cui altezza misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm. 20 (venti) e cm. 30 (trenta). Tali caratteristiche potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.

7.4. Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre ml. 2,50 dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, e in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.

7.5. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di ml. 0,70 misurata sul piano della banchina stradale

o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

7.6. In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante opportuni sbancamenti, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 del N.C.d.S.).

7.7. Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi in elevazione (rialzati), in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.

7.8. Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.

7.9. Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio ed ove la lunghezza del tratto coperto superi i ml. 10,00 devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.

7.10. La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita, oltre che con l'esatta applicazione di quanto definito dai precedenti commi, anche con le particolari prescrizioni tecniche che in tali casi, di volta in volta, saranno impartite dagli Uffici comunali preposti.

7.11. È vietato che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche. La prescrizione di cui al precedente comma può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa.

7.12. Gli accessi agli impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche tecniche specifiche ai punti successivi:

a) Impianti ubicati all'interno dei centri abitati:

- Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5: fronte strada da ml. 25,00 a ml. 30,00 con accessi da ml. 7,50 a ml. 10,00 e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10,00, tipologia non prevista per strade con carreggiata a quattro corsie;
- Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada di ml. 60,00 con accessi di ml. 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml. 30,00.

b) Impianti ubicati fuori dai centri abitati:

- Rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a t. 3,5: fronte strada da ml. 25,00 a ml. 30,00 con accessi da ml. 7,50 a ml. 10,00 e aiuola spartitraffico centrale da ml. 10,00;
- Rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada da ml. 60,00 con accessi da ml. 15,00 e aiuole spartitraffico centrale da ml. 30,00;
- Strade di scorrimento: fronte strada da ml. 60,00 con accessi da ml. 15,00 e aiuole spartitraffico centrale da ml. 30,00 e due corsie di accelerazione e decelerazione

opportunamente dimensionate in base alla velocità consentita sulla strada e comunque non inferiore a ml. 60,00 per l'accesso e ml. 75,00 per l'uscita dall'area dell'impianto.

7.13. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada ed alle seguenti particolari prescrizioni:

- a) all'interno dei centri abitati minimo ml. 12,00;
- b) fuori dai centri abitati minimo ml. 100,00.

7.14. In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica. La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a ml. 100,00 fra gli estremi degli accessi più vicini.

7.15. Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di ml. 75,00 e ml. 60,00 e larghezza non inferiore a ml. 3,00 raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml. 10,00.

8. ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI

8.1. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 Agosto 1966, n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale Circolazione. In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni. In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare. In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

9. INSEGNE

9.1. La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura di "Stazione di rifornimento" ovvero "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- a) le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);
- b) le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- c) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
- d) deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riproducente il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- e) le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- f) l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq. e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati, soprattutto se posto in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
- g) l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;

h) l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

9.2. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Lgs. 507/93, l'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

9.3. Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e art. 52 del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

10. SEGNALETICA

10.1. Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S.. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

11. MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

11.1. La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

12. SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

12.1. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

Art. 46. Disposizioni in materia di impatto acustico

1. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi nonché le modifiche alle destinazioni d'uso dovranno essere conformi a quanto prescritto in materia di impatto acustico dall'art. 8 della L. 26 ottobre 1995 n. 447 nonché dal Piano di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della medesima Legge.
2. I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso, dovrà essere predisposta, dai soggetti titolari dei progetti o delle opere, una documentazione di impatto acustico (firmata da un tecnico competente, ai sensi dei commi 6, 7 ed 8 dell'art. 2 della L. 26 ottobre 1995, n. 447), relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione delle seguenti opere:
 - a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
 - b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30-4-1992, n. 285, e successive modificazioni;

- c) discoteche;
 - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
 - e) impianti sportivi e ricreativi;
 - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
3. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico (firmata da un tecnico competente) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- a) Scuole e asili nido;
 - b) Ospedali;
 - c) Case di cura e di riposo;
 - d) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - e) Nuovi insediamenti residenziali, disciplinati mediante Progetti norma, prossimi alle opere di cui al secondo comma.
4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad artigianato di produzione ed industrie, complessi commerciali, attività sportive e ricreative, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture (richieste di abitabilità ed agibilità), nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive (artigianato di produzione ed industrie) devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, firmata da un tecnico competente.
5. La documentazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera l), della L. 26 ottobre 1995 n. 447, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.
6. Le richieste di abitabilità ed agibilità, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al secondo comma del presente articolo, che sulla base della previsione di impatto acustico si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettera a) della L. 26 ottobre 1995 n. 447, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dev'essere inviata all'ufficio comunale competente per l'ambiente ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.
7. In tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e), f), g), ed h) del comma 4 del precedente art. 4, che interessano
- edifici adibiti a residenza o assimilabili,
 - edifici adibiti ad uffici e assimilabili,
 - edifici adibiti ad alberghi o assimilabili
 - edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
 - edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili
 - edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
 - edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili
- i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere dovranno produrre una documentazione preliminare relativa ai requisiti passivi degli edifici da realizzare, firmata da un tecnico competente.
8. In occasione della richiesta del certificato di abitabilità ed agibilità degli ambienti abitativi di cui al comma precedente dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, firmata da un tecnico competente.

Art. 47. Norme transitorie e finali

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

2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute degli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.
3. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.
4. L'approvazione del presente Piano degli Interventi comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
5. Dalla data dell'adozione della presente Variante n. 24 al Piano degli Interventi fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 con le seguenti precisazioni:
 - a) Le norme della presente Variante n. 24 al PI si applicano obbligatoriamente ai progetti presentati successivamente alla data di adozione della medesima Variante n. 24 al PI.
 - b) Fino all'approvazione della presente Variante n. 24 al Piano degli Interventi i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima della data di adozione della medesima Variante n. 24 al PI sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
 - c) Fino all'approvazione della presente Variante n. 24 al Piano degli Interventi le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima della data di adozione della medesima Variante n. 24 al PI vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
6. Per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus ædificandi* attribuito come Superficie netta di pavimento nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione, si utilizzano i seguenti parametri:
 - Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,1;
 - Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0, con la precisazione che gli spazi a servizi pubblici di cui al precedente Art. 43 sono considerati aggiuntivi alle quantità ammesse e pertanto non concorrono nel conteggio della superficie complessiva/utile/accessoria sia se realizzati fuori terra sia se realizzati interrati/seminterrati fintantoché mantengono la funzione pubblica e/o a servizio pubblico.