



COMUNE DI ISTRANA
Provincia di Treviso

P.I.

P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi (Provincia di Treviso) del 20.12.2012
Ratifica con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 60 in data 25.02.2013
(ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004)
B.U.R. n. 29 del 29.03.2013 (entrato in vigore in data 14.04.2013)

NORME TECNICHE OPERATIVE

(aggiornamento di cui alla D.C.C. n. 15 del 23.04.2018 – V^A variante per
la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 4/2105)
COORDINATE CON IL R.E.C. ADEGUATO AL R.E.T.
VARIANTE DI ADEGUAMENTO
(secondo le procedure di cui all'art. 18 della L.R. n. 11/2004)

- Attuazione dell'Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16.11.2016, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001
- Recepimento del R.E.T. con D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017
- Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento, di cui alla D.G.R. n. 669 del 15.05.2018



Ufficio di Piano

Responsabile Area Urbanistica -
Edilizia Privata ed Ecologia:

Dott. VOLTAREL Giuseppe
Geom. ONORI Giorgio

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare (R.T.P.):

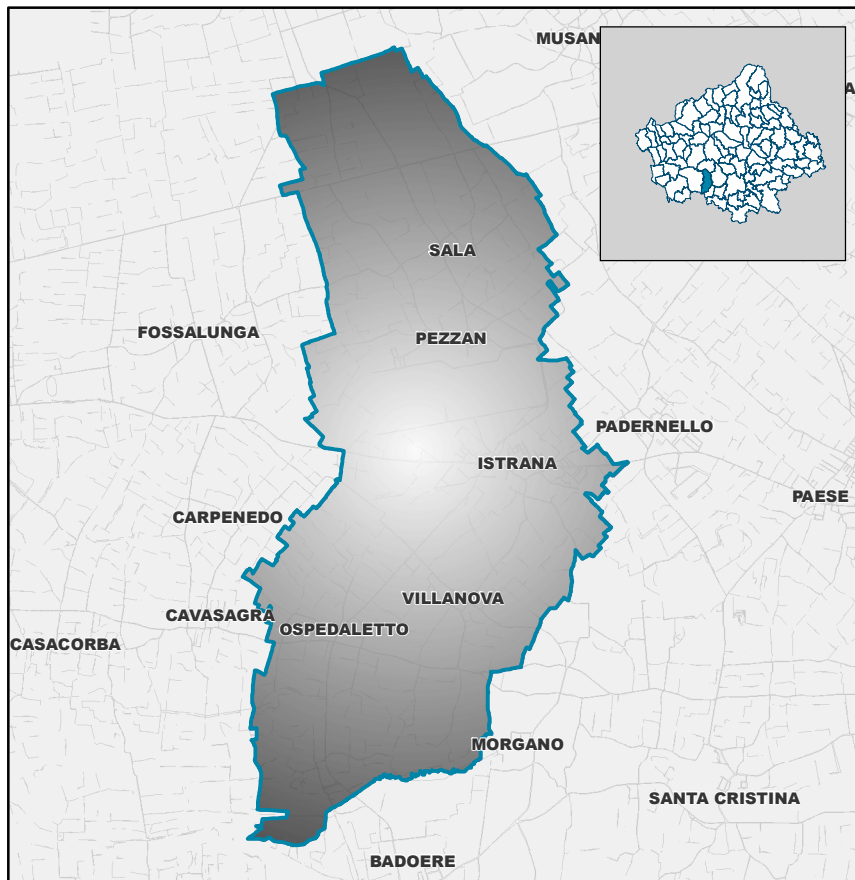
Arch. Tonon Modesto
(mandatario, comp. urb., adeg. L.R. 14/2017)
Arch. Ghinello Giancarlo
(mandante, comp. urb., adeg. L.R. 14/2017)
Arch. Miotello Michele
(mandante, comp. urb., adeg. REC al RET,
RECRED)
Dott. For. Allibardi Andrea
(mandante, comp. amb./paesagg.-sostenibilità)
Ing. Zen Giuliano
(mandante, comp. idraulica)

Sindaco:

Dott.ssa GASPARINI Maria Grazia

Segretario comunale:

Dott.ssa PAVAN Patrizia



Adozione: D.C.C. n. del
Approvazione: D.C.C. n. del

Giugno 2020



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

NORME TECNICHE OPERATIVE

del vigente P.I.

COORDINATE CON IL R.E.C. ADEGUATO AL R.E.T.

VARIANTE DI ADEGUAMENTO

(adozione e approvazione secondo le procedure di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004)

Elencazione degli articoli / sottoarticoli interessati:

Articolo 22 **INDICI URBANISTICI**

Articolo 24 **DEFINIZIONE E METODO DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI
GEOMETRICI UTILIZZATI NELLE PRESENTI NORME**

Articolo 26bis **RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

**Sono adeguati alle definizioni di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. 1896/2017, all'allegato
"B" alla D.G.R.V. 669/2018 e all'allegato "A" al Regolamento Edilizio
anche tutti gli articoli che contengono indicazioni non coerenti con le
suddette definizioni**

LEGENDA:

modifiche / integrazioni = **testo colore rosso**

Testo eliminato = ~~testo barrato~~

GIUGNO 2020



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

INDICE

TITOLO I°	6
DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1 - Applicazione del Piano – Contenuto, limiti e validità delle Norme Operative del Piano degli Interventi.....	6
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento.....	15
Art. 2 bis - Aree edificabili.....	15
Art. 3 - Elaborati di progetto.....	15
Art. 3 bis - Eventuali indicazioni divergenti.....	17
TITOLO II°	18
ATTUAZIONE DEL P.I.	18
CAPO I° - MODI DI INTERVENTO	18
Art. 4 - Interventi di attuazione del P.I.	18
Art. 5 - Contenuto dei Piani Urbanistici Attuativi.....	21
Art. 6 - Il Piano Particolareggiato	22
Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	22
Art. 8 - Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R.i. pu.).....	22
Art. 9 - Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. di i. pr.).....	23
Art. 9 bis - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.)	23
Art. 9 ter - Programma di Recupero Urbano (P.R.U.)	23
Art. 10 - Comparto urbanistico.....	24
Art. 11 - Piani di Lottizzazione (P. di L.) – Norme per la redazione	24
Art. 12 - Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	26
Art. 13 - Adozione dei P.U.A. da parte del Comune	27
Art. 14 - Intervento diretto	27
Art. 15 - Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici	27
Art. 16 - Opere di urbanizzazione	28
Art. 16 bis - Destinazione d'uso e quantificazione dei parcheggi pertinenziali.....	29
Art. 16 ter - Quantificazione parcheggi per insediamenti commerciali di media struttura di vendita ...	30
CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE.....	31
Art. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	31
Art. 18 - Attività edilizia libera (C.I.L. – C.I.L.A.) – permesso di costruire (P.d.C.) – permesso di costruire “in deroga” – segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) – denuncia di inizio di attività (D.I.A.)	34



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

CAPO III° – DESTINAZIONI D'USO.....	38
Art. 19 - Destinazioni ammissibili e non ammissibili	38
Art. 20 - Variazioni della destinazione d'uso	38
Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.....	38
Art. 21 - Destinazioni improprie esistenti.....	39
TITOLO III°	40
DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI PARAMETRI	40
URBANISTICI ED EDILIZI.....	40
Art. 22 - Indici urbanistici.....	40
Art. 23 - Superficie fondiaria corrispondente.....	40
Art. 24 - Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici utilizzati nelle presenti norme	41
Art. 25 - Distanze	44
TITOLO IV°	48
NORME PER LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO	48
CAPO I° DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI.....	48
Art. 26 - Individuazione e definizione delle zone a tessuto insediativo omogeneo.....	48
Art. 26bis – Recupero dei sottotetti.....	48
Art. 27 - Beni ambientali e architettonici	49
CAPO II° – CENTRI STORICI E BENI CULTURALI.....	49
Art. 28 - Norme per le zone “A”	49
Art. 29 - Classificazione ed interventi ammessi nel patrimonio storico artistico ed ambientale	52
Art. 30 - Standard per il centro storico	58
CAPO III° - ZONE RESIDENZIALI.....	59
Art. 31 - Norme per le zone “B”.....	59
Art. 32 - Norme per le zone “C1”.....	60
Art. 33 - Norme per le zone “C2”	61
Art. 33 bis - Zone “C2 speciali”	62
CAPO IV° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	63
Art. 34 - Individuazione e classificazione delle zone “D”	63
Art. 35 - Norme per le zone “D1”	63
Art. 36 - Norme per le zone “D2”	65
Art. 37 - Norme per le zone “D3”	67
Art. 38 -Norme per le zone “D4”	67
Art. 39 - Zona territoriale omogenea D.5: Produttiva di riconversione.....	68



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 40 - Zona territoriale omogenea D6: Impianti speciali.....	69
Art. 41 - Standard per le zone e gli insediamenti produttivi.....	69
Art. 42 -Norme per gli insediamenti produttivi singoli esistenti in zone omogenee improprie.....	70
Art. 43 - Prescrizioni generali contro gli inquinamenti.....	71
CAPO V° - ZONA AGRICOLA.....	71
Art. 44 - Parte del territorio destinata ad usi agricoli.....	71
Art. 45 - Ambiti caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico.....	77
Art. 46 - Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.....	80
Art. 47 - Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali.....	80
Art. 48 - Nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa).....	80
Art. 49 - Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo.....	82
Art. 50 - Edificazione ed interventi infrastrutturali nell'ambito della centuriazione romana.....	83
Art. 51 - Attività di cava e ripristino ambientale.....	84
CAPO VI° - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....	86
Art. 52 - Classificazione delle zone adibite a servizi per la popolazione (F).....	86
Art. 53 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza – impianti speciali.....	89
Art. 54 - Destinazione delle zone adibite a servizi per la popolazione (F).....	90
Art. 55 - Modalità di intervento nelle zone adibite a servizi per la popolazione (F).....	91
TITOLO V°.....	97
INFRASTRUTTURE VIARIE.....	97
Art. 56 - Viabilità.....	97
Art. 57 - Piste ciclabili e percorsi ambientali.....	102
Art. 58 - Percorsi Pedonali.....	102
TITOLO VI°.....	104
FASCE DI RISPETTO, VINCOLI, VALORI E ZONE DI TUTELA.....	104
Art. 59 - Fasce di rispetto stradale.....	104
Art. 60 - Zone di rispetto cimiteriale.....	104
Art. 61 - Rispetto ferroviario.....	105
Art. 62 - Norme per le fasce di rispetto e zone di tutela dei corsi d'acqua.....	106
Art. 63 - Pozzi di prelievo idropotabili, risorgive.....	112
Art. 64 - Rispetto delle infrastrutture tecnologiche.....	114
Art. 65 - Indirizzi generali di tutela ambientale.....	118
Art. 66 - Verde privato.....	129



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 67 - Ritrovamenti archeologici – zone di interesse archeologico.....	130
Art. 68 - Distanze di sicurezza	132
Art. 69 - Elementi significativi lineari e puntuali	134
Art. 70 - Vincolo monumentale.....	134
Art. 71 - Vincolo paesaggistico: aree di notevole interesse pubblico	135
Art. 72 - Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria.....	137
Art. 73 - Compatibilità geologica: Zone omogenee in prospettiva sismica	141
Art. 74 - Aree a dissesto idrogeologico.....	141
Art. 75 - Servitù militare e aeroportuali.....	144
Art. 76 - Opere incongrue ed elementi di degrado	144
Art. 77 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	145
Art. 78 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	147
Art. 79 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale.....	151
Art. 80 - Pertinenze scoperte da tutelare.....	156
Art. 81 - Contesti figurativi dei complessi monumentali.....	157
Art. 82 - Coni visuali, quinte e panorami	160
Art. 83 - Parco Naturale Regionale del Fiume Sile	161
Art. 84 - Strade romane e Agro-centuriato	162
TITOLO VII°	165
DEFINIZIONI SPECIFICHE	165
Art. 85 - Generalità degli interventi	165
Art. 86 - Caratteristiche degli interventi.....	165
Art. 87 - Tipologie edilizie.....	166
Art. 88 - Prescrizioni particolari.....	167
Art. 89 - Confini di zona a tessuto insediativo omogeneo	167
TITOLO VIII°	168
NORME TRANSITORIE E FINALI.....	168
Art. 90 - Piani urbanistici attuativi vigenti	168
Art. 91 - Costruzioni preesistenti	168
Art. 92 - Decadenza norme in contrasto	168
Art. 93 - Poteri di deroga	168
Art. 94 - Misure di salvaguardia.....	169
Art. 95 - Controllo sull'attività urbanistico-edilizia - sanatoria	169
Allegato n. 1	170



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Allegato n. 2	173
Allegato n. 3	176
Allegato n. 4	179
SCHEDE NORMATIVE.....	210
ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E P RIVATI.....	193
Premesse	
Condizioni specifiche	
Cronoprogramma dei provvedimenti per accordi	
SCHEDE accordi	



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione del Piano – Contenuto, limiti e validità delle Norme Operative del Piano degli Interventi

Le presenti Norme Operative (d'ora in poi "N.O.") del Piano degli Interventi (d'ora in poi "P.I.") sono intese a disciplinare in tutto il territorio comunale le trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Esse, pertanto, sono parte complementare delle indicazioni grafiche delle tavole del P.I., tenuto conto che lo strumento urbanistico generale vigente ha mantenuto efficacia sino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)¹ per poi diventare il P.I., per le parti compatibili con il P.A.T., ai sensi dell'art. 48, commi 5 e 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

- Livelli di pianificazione

Il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) comprende le disposizioni strutturali, contenute nel P.A.T. e le disposizioni operative, contenute nel P.I..

- Finalità della pianificazione comunale

Il P.A.T. è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze espresse dalla comunità locale.

Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando, in modo contestuale, la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

- Finalità e contenuti del Piano degli Interventi

¹ Il P.A.T. del Comune di Istrana è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 26.09.2011, quindi approvato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 20.12.2012, successivamente ratificato dalla Giunta Provinciale con proprio provvedimento n. 60 del 25.02.2013, pubblicato sul B.U.R. n. 29 del 29.03.2013, vigore a tutti gli effetti di legge.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D. Lgs. n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il P.I. definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del D. M. n. 1444/1968:

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici;
- b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune attiva procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e formano parte integrante e sostanziale del P.I..

- Caratteri ed efficacia delle discipline del P.I. (regolativa, operativa e programmatica)

Il P.I., sostanzialmente, è articolato in:

- a) previsioni regolative;
- b) previsioni operative;
- c) previsioni programmatiche.

Le previsioni regolative sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

Le previsioni operative individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.; tali aree ed immobili sono stati scelti dal Comune direttamente o mediante procedura ad evidenza pubblica cui hanno partecipato i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati e che si sono concluse positivamente con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Le previsioni programmatiche contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del P.A.T. non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel P.I..

Le previsioni regolative sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Le previsioni operative sono attuate previa approvazione di un P.U.A. o convenzionamento di un comparto urbanistico e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato o gli interventi previsti dal comparto edilizio non sono convenzionati. In tali ipotesi, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del P.I. regolativo.

Le previsioni programmatiche non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle previsioni operative mediante successive implementazioni nel P.I.:

- a) su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali;
- b) mediante accordo in esito al procedimento disciplinato dagli artt. 6 o 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

- Raccordo con gli atti di pianificazione regionale (P.T.R.C.) e provinciale (P.T.C.P.) – termini per l'adeguamento

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), ai sensi della L.R. n.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

11/2004 (art.li 25 e 4).

La Variante Parziale n. 1 al P.T.R.C. 2009 per l'attribuzione della valenza paesaggistica è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10.04.2013, quindi pubblicata nel B.U.R. n. 39 del 03.05.2013.

Ai sensi dell'art. 29, comma 2, della L.R. n. 11/2004, dall'adozione del P.T.R.C. o di sue eventuali varianti e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia e urbanistica che risultino in contrasto con le prescrizioni contenute nel Pano.

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 11/2004, con Delibera della Giunta Regionale n. 1137 del 23.03.2010 (pubblicata sul B.U.R. dell'11.05.2010) è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) entrato in vigore il giorno 26.05.2010.

Agli effetti di quanto disposto dall'art. 3, c. 2, della L.R. n. 11/2004, entro 12 mesi dall'approvazione del P.T.C.P. l'Amministrazione comunale attiva il procedimento di revisione dello strumento urbanistico in adeguamento al P.T.C.P. secondo le procedure previste dalla legge.

- Natura ed efficacia dei contenuti del P.A.T.

La normativa del P.A.T. si articola in:

- obiettivi
che costituiscono il quadro di riferimento sostanziale per la pianificazione comunale, in coerenza con la programmazione provinciale;
 - indirizzi
ossia disposizioni che orientano i diversi strumenti di attuazione del P.A.T. (P.I., P.U.A.) al fine di favorire il conseguimento degli obiettivi;
 - direttive
sono disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale;
 - prescrizioni
sono disposizioni alle quali il P.I. e gli altri strumenti urbanistici devono conformarsi e dare attuazione; esse incidono direttamente sul regime giuridico dei beni, regolandone gli usi e le trasformazioni ammissibili e prevalgono automaticamente nei confronti della pianificazione urbanistica comunale vigente, nonché sugli eventuali altri atti amministrativi comunali attinenti il governo del territorio.
 - vincoli
ovvero l'indicazione degli effetti prodotti da fonti giuridiche diverse dal P.A.T. che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite secondo le modalità previste dalle singole normative istitutive dei vincoli stessi.
- Rapporti con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I., nelle diverse articolazioni regolativa, operativa e programmatica, attua obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli del P.A.T..

Per effetto di quanto previsto al paragrafo precedente, anche con riferimento all'art. 21 nonies della L. n. 241/1990 e s.m.i., il P.I. costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., le previsioni e le norme del P.I. prevalgono sugli altri Piani e sui Regolamenti di settore di competenza comunale.

Al di fuori degli ambiti di regolazione di cui al precedente paragrafo, le previsioni e le norme dei Piani e dei Regolamenti comunali di settore prevalgono su quelle generali del P.I., secondo il criterio risolutore delle antinomie normative della specialità.

In caso di contrasto tra norme del Regolamento edilizio e le previsioni degli elaborati costituenti il P.I. di cui all'art. 17, comma 5, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., prevalgono le previsioni degli elaborati del P.I..

- Criteri e limiti di flessibilità del P.I.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il provvedimento di approvazione di un P.U.A. può modificare il P.I. senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) in tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. nella misura massima del 10% della misura lineare o alternativamente del 10% della superficie territoriale (St), purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- c) modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi.

In merito all'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. circa la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'Amministrazione comunale, quindi suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata (erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario), la norma non configura un parametro che incida sulla determinazione dell'ammontare degli oneri, ma realizza una forma di "perequazione dei valori", in quanto ha l'obiettivo di conseguire l'equità delle scelte urbanistiche modificative di quelle contenute nello strumento urbanistico, determinando il maggior valore ("plusvalore") fondiario derivante dalle nuove scelte pianificatorie, e redistribuendo tale maggior valore alla collettività, così da riequilibrare il costo sociale / urbanistico degli interventi di variante urbanistica, o in deroga, o con cambio di destinazione d'uso.

In tal senso ogni intervento di trasformazione che incida sulla potenzialità edificatoria di un'area deve essere inquadrato nella più ampia prospettiva del pubblico interesse e dell'impatto che lo stesso avrà sull'intero territorio.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Posto che la pianificazione strutturale generale (P.A.T.) tende a delineare le linee strategiche di sviluppo, garantendo una adeguata dotazione di aree e servizi a sostegno dei nuovi insediamenti e di riqualificazione e valorizzazione delle aree esistenti, la pianificazione operativa (P.I.) tende a contemperare le legittime aspettative dei soggetti attuatori privati, con la dotazione di servizi collettivi mediante la determinazione del “pubblico interesse” proprio della trasformazione.

I i principali obiettivi di pubblico interesse, disciplinati dalla normativa vigente, riguardano le infrastrutture e i servizi, la valorizzazione del patrimonio storico paesaggistico e ambientale, l’edilizia residenziale pubblica, ecc..

La determinazione del valore parametrico del “Contributo di Sostenibilità”, per il maggior carico urbanistico derivante dalle trasformazioni / edificabilità delle nuove aree, avviene anche in adeguamento alle nuove disposizioni introdotte dalla L. n. 164/2014 sul T.U. edilizia, da intendersi, quindi, quale “ ... contributo straordinario, che attesta l’interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

Il progetto di attuazione di un comparto urbanistico, di cui all’articolo 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., può modificare le previsioni del P.I. nei limiti di cui al precedente paragrafo, lettere a), b) e c).

In tutti i casi in cui le presenti N.O. prevedano ipotesi di flessibilità applicative delle forme di intervento o la validazione preventiva della perizia tecnica atta a dimostrare la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto previsti per l’applicazione di una norma alternativa rispetto alle regole generali, necessita specifico provvedimento di Giunta preventivo.

In tal senso l’Ufficio competente dovrà provvedere all’immediato aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali pubblicate sul sito web del Comune.

- Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Variante S.U.A.P.

Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d’uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

Qualora il P.I. non individui aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l’interessato può richiedere al responsabile del S.U.A.P. l’attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al P.I. – tenuto conto dei criteri di cui all’art. 75 della N.T.A. del P.A.T. e dell’atto di Atto di indirizzo di cui all’articolo 46, comma 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 832 del 15.03.2010 – con le procedure di cui al D.P.R. n. 160/2010 combinato con quanto disposto dalla L.R. n. 55/2012.

- Trasformazione sostenibile del territorio – monitoraggio della pianificazione



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

La pianificazione urbanistica promuove uno sviluppo sostenibile e durevole che garantisca l'equilibrio tra lo sviluppo socio-economico e la tutela delle risorse naturali e assicuri un elevato livello di protezione dell'ambiente, attraverso le procedure di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica). La VAS individua misure di mitigazione e/o di compensazione.

Al fine di garantire la tutela dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e delle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 79/409/CE (conservazione degli uccelli selvatici) e n. 92/43/CE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche), nonché del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i. e della Delibera di Giunta Regionale n. 3173 del 10 ottobre 2006, il P.A.T. ha identificato gli elementi che possono avere effetti negativi sui siti Natura 2000 e ne ha valutata la significatività delle incidenze. Il Rapporto Ambientale della V.A.S. fa propri i risultati dello studio di Incidenza e ne assume le indicazioni e prescrizioni.

Le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, devono tenere conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazione del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono venire a determinare. A questo scopo la D.G.R.V. n. 2948/2009 dispone l'obbligo di redigere uno studio di valutazione di compatibilità idraulica (S.V.C.I.) per ogni nuovo strumento urbanistico e varianti secondo le indicazioni tecniche contenute nell'Allegato A della medesima D.G.R.V. n. 2948/2009. In sintesi, lo studio idraulico deve verificare l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, fornire le misure di compensazione necessarie per ridurre il rischio ed attenuare le condizioni di pericolo, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

12

Lo studio di "valutazione" di cui sopra è necessario solo per gli strumenti urbanistici comunali (P.A.T. o P.I.), o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico. Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante il ricorrere di questa condizione. Lo S.V.C.I. non sostituisce ulteriori studi e atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa statale e regionale, in quanto applicabili.

Lo S.V.C.I. è parte integrante dello strumento urbanistico e ne dimostra la coerenza con le condizioni idrauliche del territorio.

A livello di P.A.T. lo S.V.C.I. è costituito dalla verifica di compatibilità della trasformazione urbanistica con le indicazioni del P.A.I. e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, nonché dalla caratterizzazione idrologica ed idrografica e dalla indicazione delle misure compensative, avendo preso in considerazione come unità fisiografica il sottobacino interessato in un contesto di Ambito Territoriale Omogeneo.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Nell'ambito del P.I, con la localizzazione puntuale delle trasformazioni urbanistiche, lo S.V.C.I. avrà lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità.

La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero varianti attuate mediante Accordi di Programma, ovvero in relazione agli interventi in esecuzione diretta.

La D.G.R.V. 2948/2009 introduce una classificazione degli interventi di trasformazione delle superfici in base alla quale si applicano considerazioni differenziate in funzione delle dimensioni delle aree impermeabilizzate. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo:

- *Aree a trascurabile impermeabilizzazione potenziale*, su superfici di estensione inferiore a 0,10 ha: è sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili, quali le superfici dei parcheggi;
- *Aree a modesta impermeabilizzazione potenziale*, su superfici comprese tra 0,10 e 1,00 ha: oltre al dimensionamento dei volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene è opportuno che le luci di scarico non eccedano le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e che i tiranti idrici ammessi nell'invaso non eccedano il metro;
- *Aree a significativa impermeabilizzazione potenziale*, su superfici comprese tra 1,00 e 10,00 ha e interventi su superfici di estensione oltre i 10,00 ha con impermeabilizzazione inferiore a 0,30: andranno dimensionati i tiranti idrici ammessi nell'invaso e le luci di scarico in modo da garantire la conservazione della portata massima defluente dall'area in trasformazione ai valori precedenti l'impermeabilizzazione;
- *Aree a marcata impermeabilizzazione potenziale*, su superfici di estensione superiore a 10,00 ha con impermeabilizzazione maggiore di 0,30: è richiesta la presenza di uno studio di dettaglio molto approfondito.

Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T. e, all'occorrenza, adottare le opportune misure di riequilibrio, è previsto un programma di monitoraggio periodico da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito all'interno del Rapporto Ambientale della VAS afferente al P.A.T..

In merito all'incentivazione di tutte le forme di energia prodotta da fonti rinnovabili il P.A.T. fa proprie le indicazioni progettuali di sviluppo edilizio, nonché i principi della bioedilizia riportati nelle linee guida per i regolamenti edilizi di cui all'allegato "GG" del P.T.C.P.; in questo senso il P.I. potrà prevedere forme di incentivazione per la realizzazione di edifici di ogni tipologia che applichino i principi di cui al presente comma.

- Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.A.T., ai sensi dell'Art. 13, c. 1, lett. f) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 (lett. C), così come modificata dalla successiva D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008.

Tale limite può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia interessata, per interventi di rilievo sovracomunale.

direttive

La S.A.U. trasformabile è un dato progettuale territoriale del P.A.T. che trova una dimensione applicativa nel P.I., il quale individua le aree trasformabili.

In sede di P.I., il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (v. Allegato F4), con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla S.A.U. del nuovo volume assentito e realizzato.

Prescrizioni e vincoli

In via di prima applicazione, il calcolo della S.A.U. trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola è il seguente:

- S.T.C. (mq): 26.336.408
- S.A.U. (mq): 17.965.876
- S.A.U./S.T.C.: 68,20%
- Limite medio regionale comune di pianura: 61,3 %
- Rapporto S.A.U./ S.T.C. comunale: > 61,3 %
- Trasformabilità S.A.U. con il P.A.T.: < 1,3 %

Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione non agricola:

- S.A.U. (mq) X indice regionale di riferimento (1,3%):
mq 17.965.876 X 1,3 % = mq 233.556 (23,35 ha)

- Corrispondenza tra le zone a tessuto insediativo omogeneo e la classificazione del D.M. n. 1444/1968

Le disposizioni nazionali e regionali che richiamano o rimandano al D.M. n. 1444/1968 si applicano ai tessuti insediativi omogenei del P.I. in conformità con la seguente tabella di corrispondenza:

tessuti insediativi omogenei del P.I.	z.t.o. P.R.G. D.M. n. 1444/1968
a) in ambito urbano	



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Città storica		z.t.o. A
Città esistente	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	z.t.o. B – C1
	a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	z.t.o. D completamento
Città della trasformazione	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona C2
	a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	z.t.o. D espansione
b) in ambito extraurbano		
Territorio agricolo		z.t.o. E
c) servizi alla popolazione		
Città pubblica		z.t.o. F

Art. 2 – Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

Si richiamano, oltre alle presenti N.O., le Norme Tecniche del P.A.T., il Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in poi R.E.C.), il Regolamento Comunale di Igiene e le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto: in particolare la L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio) ed il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

15

Art. 2 bis – Aree edificabili

Sono definite edificabili le aree dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, necessarie agli insediamenti.

La sola indicazione di zona edificabile nel PRG qualora manchino le principali opere di urbanizzazione necessarie e/o previste non consente interventi diretti senza la preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004, sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 3 – Elaborati di progetto

Segue elenco dei principali elaborati di P.I..

a) elaborati grafici



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Tav. C.01 – P.I. intero territorio comunale – Parte Nord (1:5.000)
Tav. C.02 – P.I. intero territorio comunale – Parte Centrale (1:5.000)
Tav. C.03 – P.I. intero territorio comunale – Parte Sud (1:5.000)

Tav. C.1 01 – Piano Ambientale – Parte Nord (1:5.000)
Tav. C.1 02 – Piano Ambientale – Parte Centrale (1:5000)
Tav. C.1 03 – Piano Ambientale – Parte Sud (1:5000)

Tav. D.01 – P.I. zone significative – Sala e Pezzan Nord (1:2.000)
Tav. D.02 – P.I. zone significative – Sala e Pezzan (1:2.000)
Tav. D.03 – P.I. zone significative – Aeroporto (1:2.000)
Tav. D.04 – P.I. zone significative – Istrana Ovest (1:2.000)
Tav. D.05 – P.I. zone significative – Istrana Est (1:2.000)
Tav. D.06 – P.I. zone significative – Ospedaletto (1:2.000)
Tav. D.07 – P.I. zone significative – Villanova (1:2.000)
Tav. D.08 – P.I. zone significative – Sud (1:2.000)

Tav. D.1 01 – Zone significative - Ambiti d'intervento – Sala (1:1.000)
Tav. D.1 02 – Zone significative - Ambiti d'intervento – Pezzan (1:1.000)
Tav. D.1 03 – Zone significative – Ambiti d'intervento – Istrana (1:1000)
Tav. D.1 04 – Zone significative - Ambiti d'intervento – Villanova (1:1000)
Tav. D.1 05 – Zone significative - Ambiti d'intervento – Ospedaletto (1:1000)

Elab. D.2 01 – Schede A: edifici di interesse nei Centri Storici
Elab. D.2 02 – Schede B: edifici di interesse storico in zona agricola
Elab. D.2 03 – Schede C: edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
Elab. D.2 04 – Schede D: attività produttive in zona impropria (ex L.R. n. 11/1987 e s.m.i.)

Tav. E.01 – P.I. Carta dei Vincoli, valori e zone di tutela – Parte Nord (1:5.000)
Tav. E.02 – P.I. Carta dei Vincoli, valori e zone di tutela – Parte Centrale (1:5.000)
Tav. E.03 – P.I. Carta dei Vincoli, valori e zone di tutela – Parte Sud (1:5.000)

b) elaborati tecnici

Documento Programmatico Preliminare

F1 – Norme Operative
F2 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
F3 – Registro dei Crediti Edilizi
F4 – Registro Fondiario e della Produzione Volumetrica
F5 – Schede-Norma (tipo)
F6 – Registro delle Varianti al P.I.
F7 – Repertorio dei lotti liberi (non edificati)

Verifica del dimensionamento
R.E.C. – Regolamento edilizio Comunale

c) documentazione di supporto



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Ortofoto digitale a colori AGEA 2012 – Parte Nord (1:5.000)
Ortofoto digitale a colori AGEA 2012 – Parte Centrale (1:5.000)
Ortofoto digitale a colori AGEA 2012 – Parte Sud (1:5.000)

Le presenti Norme Operative sono corredate dai seguenti allegati:

1. Allegato n. 1
CRITERI ED INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DELL'ESISTENTE, CONDIZIONI PREFERENZIALI DI SVILUPPO
INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE, E PER L'EDILIZIA
ECOSOSTENIBILE
2. Allegato n. 2
PROMOZIONE DI INIZIATIVE VOLTE ALL'USO CORRETTO DELLE
RISORSE ENERGETICHE ED ALLO SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA
RINNOVABILI
3. Allegato n. 3
COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI –
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI
4. Allegato n. 4
PRONTUARIO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI
PREFERENZIALI DI SVILUPPO

ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ²

Art. 3 bis – Eventuali indicazioni divergenti

Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, prevale la indicazione riportata su scala maggiore di dettaglio.

Nel caso di non corrispondenza tra normativa ed elaborati grafici prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza, sui medesimi argomenti, tra le presenti N.O. ed il R.E.C. prevalgono le presenti N.O..

² In coerenza con quanto dettato dall'art. 86 delle N.T. del P.A.T.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL P.I.

CAPO I° - MODI DI INTERVENTO

Art. 4 - Interventi di attuazione del P.I.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi edilizi diretti (I.E.D.) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato (P.P.) e dei piani di lottizzazione (P.d.L.), di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" e successive modificazioni;
- d) del piano di recupero (P.d.R.) di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e) del piano ambientale (P.A.) di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;
- f) del programma integrato d'intervento (P.I.I.) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In funzione degli specifici contenuti, il P.U.A. è formato dagli elaborati necessari indicati all'art. 19, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

In merito all'attuazione del P.I., costituiscono atti equivalenti ai P.U.A.:

- i Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U), di cui all'art. 2 della stessa L. n. 179/1992;
- i Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.), di cui all'art. 16 della L. n. 179/1992;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), di cui all'art. 11 della L. n. 493/1993;
- gli Accordi di programma, ai sensi dell'art. 27 della L. 8 giugno 1990, n. 142 e s.m.i. – art. 34 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- Programmi di Riabilitazione Urbana (P.Ri.U.), di cui all'art. 27 della L. n. 166/2002;
- nonché gli atti di programmazione negoziata quali:
- Contratti di Quartiere (Decreto del Ministero LL.PP. 22 ottobre 1997: sono stati previsti i contratti di quartiere, come interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (art. 2, comma 63, lett. b), L. n. 662/1996) da includere nei programmi di recupero urbano);
- Patti Territoriali (strumenti di programmazione negoziata previsti dall'art. 2, comma 203, della L. n. 662/1996);
- Accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- Accordi di programma, di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

19

Nell'ambito degli strumenti attuativi (P.U.A.) e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, c. 7, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, c. 1, lett. c), del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006.

Ai sensi dell'art. 28, c. 6-bis, della L. n. 1150/1942, l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio nelle zone residenziali di nuova formazione e nelle zone produttive di nuova formazione.

Tutti gli altri piani attuativi sono obbligatori nelle aree a tale scopo individuate nelle tavole planimetriche del P.R.G. e normate dagli articoli seguenti.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In tutte le altre zone del P.R.G. si applicano interventi edilizi diretti.

E' comunque obbligatoria l'adozione di un P.U.A. quando per l'edificazione sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sia nelle zone residenziali, sia in quelli produttive.

In assenza di P.U.A. sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e ampliamento del 20% della volumetria esistente.

Rispetto al P.I. i P.U.A. possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Dette modifiche non costituiscono variante al P.I..

I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% 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.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al P.I..

Per “zone di perequazione” si intendono specifici ambiti territoriali urbani, individuati con idonea grafia e simbologia nella zonizzazione di P.R.G.-P.I., ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Le aree di perequazione sono, di norma, soggette a P.U.A. ai sensi del presente articolo.

All'interno dei singoli ambiti territoriali il P.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente:

- nuovi insediamenti;
- nuovi servizi;
- interventi di riqualificazione ambientale;
- attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti partecipano in pro-quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale viene applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

uso pubblico (aree a servizi).

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

- Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (STp)
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.
Il relativo perimetro può essere modificato e/o ridefinito rispetto alle indicazioni contenute nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le modalità stabilite dal presente articolo;
- Superficie edificabile privata (SEpr)
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standard primari).
- Superficie edificabile pubblica (SEpu)
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte pubblica (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze), compresa l'eventuale destinazione a P.E.E.P..
In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.
- Superficie a Servizi (Ss)
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.

Modalità di attuazione.

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:

- sulla scorta del P.U.A. eventualmente inquadrato in un Piano Guida e di Coordinamento nel caso di attuazione per stralci;
- sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari, così come indicati dal successivo art. 16, comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 19, c. 4, L.R. n. 11/2004, nonché dall'art. 31, c. 11, L.R. n. 11/2004, dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, c. 1, lett. h) della L.R. n. 11/2004 approvato con D.G.R.V. n. 3178/2004 e dall'art. 16, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss) la stessa andrà ceduta al Comune essendo vincolata all'uso pubblico.

Art. 5 – Contenuto dei Piani Urbanistici Attuativi

I P.U.A. di cui al precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche parziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

relativa "area d'intervento".

Contenuti specifici ed elaborati relativi sono indicati dagli articoli 19, 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

I P.U.A. relativi ad ambiti contermini ai Centri Storici ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e/o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.

Art. 6 – Il Piano Particolareggiato

I Piani Particolareggiati sono attuati secondo le modalità e le procedure di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

I Piani Particolareggiati sono redatti a cura del Comune o previa convenzionamento e definiscono, nell'ambito delle previsioni del P.I., l'assetto di qualsiasi porzione del territorio comunale.

Art. 7 – Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Le tavole del P.I. individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione del patrimonio stesso.

E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone.

La delibera consiliare relativa non costituisce variante alle prescrizioni del P.I..

Nella grafia di P.I. tali zone coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata dalla redazione di un Piano di Recupero.

22

Art. 8 – Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P. di R.i. pu.)

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate dal precedente articolo anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuanti le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate dal piano, e danno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della legge 10/02/1953, n. 62 e s.m.i..

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 3, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (per gli insediamenti produttivi trova applicazione anche la L. n. 443/2001 "Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive").

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica si applicano:

- a) per gli interventi da eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 1, lett. a) della L. n. 457/1978 e s.m.i., limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione agli standard di legge;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento (U.M.I.), in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore ad un anno.

Il Comune, sempre previa diffida, può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal Piano di Recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che si impegnino ad eseguire gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 9 – Piani di Recupero di iniziativa privata (P.R. di i. pr.)

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, possono redigere e presentare proposte di piani di recupero.

Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art. 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Art. 9 bis – Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.)

Il Programma Integrato, di cui all'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179, è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

L'approvazione del programma integrato avviene mediante la procedura dell'accordo di programma.

Art. 9 ter – Programma di Recupero Urbano (P.R.U.)



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il Programma di Recupero Urbano, di cui all'art. 11 della L. 4 dicembre 1993, n. 493, è costituito da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

Art. 10 – Comparto urbanistico

Il comparto urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., 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.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti dal P.I. oppure da un P.U.A.. Il comparto può riguardare tutto o parte di un P.U.A. oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.I..

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio, costituito ai sensi del presente articolo, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Art. 11 – Piani di Lottizzazione (P. di L.) – Norme per la redazione

Il Piano di Lottizzazione è obbligatorio per la parte destinata a nuovi complessi residenziali o produttivi e comunque ogni qualvolta sia necessaria l'esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In queste zone, soggette ad obbligatoria formazione del Piano di Lottizzazione, qualora questo non sia stato ancora predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dal precedente articolo 10, possono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

L'estensione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere tale da interessare organicamente un'intero ambito previsto dal P.I..

Il progetto di lottizzazione, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 19, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. deve prevedere comunque:

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

In merito al dimensionamento e aree per servizi, vale quanto dettato dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

In merito alle dotazioni di aree per servizi nei P.U.A., vale quanto dettato dall'art. 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di ml. 7,00 (due corsie) conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km/ora.

Le strade previste nelle zone a destinazione produttiva devono avere una larghezza della carreggiata di almeno ml. 9,00.

In tutte le strade di nuova formazione deve essere previsto un marciapiede o una pista ciclopeditoneale.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di automezzi, nella quale sia inscritto un cerchio di diametro non inferiore a ml. 12,00.

Qualora una strada serva non più di tre abitazioni, viene considerata accesso privato; la larghezza dovrà essere comunque almeno di ml. 6,00.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza del presente regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada da cui si accede sia l'accesso.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a ml. 5,00. Ogni posto auto deve avere una superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione, con un minimo di mq. 12,50.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli uffici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una lunghezza non inferiore a ml. 1,50; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le piste ciclopedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml. 2,50 ed essere nettamente separate dal nastro stradale.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

Gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, di cui al punto c) del presente articolo devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

E' ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali, che dovranno essere richiamati in convenzione.

Ogni nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale, sportiva ecc., dovrà prevedere le necessarie piazzole riservate ai R.S.U. (rifiuti solidi urbani) ed alle raccolte differenziate previste dalla legge (vetro, carta, plastica, lattine, etc.) in conformità al vigente Regolamento di nettezza urbana.

I piani di Lottizzazione diventano efficaci con l'esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

Art. 12 – Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi che li prevedono, ossia rispettivamente L. n. 167/1962 e s.m.i., L. n. 865/1971 e s.m.i..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 13 – Adozione dei P.U.A. da parte del Comune

Il Comune adotta i P.U.A. del P.I. nei tempi fissati per legge. Ai sensi dell'art. 17, c. 3, della L. n. 164/2014, la Regione, con proprie legge, assicura l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione da parte degli stessi dei P.U.A. comunque denominati in base alla normativa statale e regionale.

Art. 14 – Intervento diretto

Nelle zone a tessuto insediativo omogeneo urbano di tipo “A” – “B” – “C1” – C2 - “C2 speciali” ed extraurbano od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni del P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.O. previo pagamento di tutti i contributi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

L'attuazione deve prevedere una corretta urbanizzazione completa di strade, marciapiede o piste ciclabili, e parcheggi. Le residenze dovranno avere a disposizione almeno un posto auto esterno alle recinzioni per ogni nuovo alloggio.

Per le sole zone di tipo A il posto auto esterno alle recinzioni può coincidere con la superficie a parcheggi prevista dalla L. n. 122/1989 e s.m.i.. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenze la quantità di parcheggio è fissata dall'art. 16 delle presenti N.O.. Qualora le nuove strade servano più di tre abitazioni, devono avere larghezza minima di ml. 7,00 oltre il marciapiede e/o pista ciclabile.

Qualora sia dimostrata la reale impossibilità a realizzare in tutto o in parte il parcheggio è consentita la monetizzazione. La Giunta Comunale, su indicazione dell'Ufficio Tecnico, si esprimerà in merito alle domande presentate.

Analogamente, compresa la monetizzazione, si procederà nel caso di accertata impossibilità a realizzare il marciapiede e/o la pista ciclabile. Nel caso di interventi edilizi che interessino la viabilità esistente con larghezza non adeguata, gli interessati, per quanto di loro competenza, dovranno provvedere ad effettuare arretramenti alle recinzioni.

Il P.I. definisce per le aree sottoposte a degrado le unità minime di intervento (UMI) all'interno delle quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stesura di un progetto di massima ovvero di un planovolumetrico interessante l'intero ambito dell'unità minima d'intervento (secondo le modalità di cui al successivo art. 28).

Art. 15 – Disposizioni speciali per le aree destinate a servizi e impianti pubblici

Nelle aree per le quali il P.I. prescrive l'adozione di un P.U.A., la posizione dei servizi, degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, verde, parcheggi, ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento può venire collocata, sempre all'interno del perimetro del P.U.A. anche in sede diversa da quella indicata dal P.I., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione, ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma – all'interno di ciascuna area d'intervento – determinata come al precedente comma, nelle dimensioni previste dal P.I., è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area d'intervento, anche in deroga alle eventuali diverse disposizioni generali che prevedessero standard minori.

Qualora, all'interno del singolo P.U.A. non sia possibile, o conveniente, anche in relazione ai minimi di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., a giudizio del Consiglio Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standard minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le concorrenti aree possono essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal P.I. per destinazioni di standard corrispondenti agli standard carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra.

Ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Art. 16 – Opere di urbanizzazione

La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

Nelle zone residenziali soggette ad intervento urbanistico preventivo, le dotazioni minime dimensionate sulla base di 150 mc. per abitante, sono definite dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

28

I rapporti di dimensionamento restano così definiti, in mq/abitante, per ciascuna Z.T.O., in relazione alle definizioni del presente P.I., tenuto conto dell'atto di indirizzo di cui all'art. 50, c. 1, lett. h) della L.R. n. 11/2004 approvato con D.G.R.V. n. 3178/2004 e dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.:

Z.T.O.	Servizi (a = istruzione; b = attrezzature di interesse comune; c = parco, gioco e sport; d = parcheggio)				totale
	a)	b)	c)	d)	
A	4,5	4,5	10	3,5	22,50
B, C1, diffuso	4,5	4,5	10	5	24,00
C2	4,5	4,5	16	5,0	30,00
C2 speciali (***)					
D1			10% di Sf	10% di Sf (*)	20%
D2,D3			10% di St	10% di St (**)	20%
D4			10% di St	10% di St (**)	20%
extraurbano					6,00

(*) Superficie fondiaria - successivo articolo 24.2

(**) Superficie territoriale - successivo articolo 24.1

(***) v. art.li 33 bis e 85



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie.

Le aree relative alla zona agricola (extraurbano, diffuso) sono interamente secondarie.

Le aree o standards relativi alle Z.T.O. D sono interamente primarie nelle Z.T.O. D1 e metà primarie e metà secondarie nelle Z.T.O. D2, D3 e D4.

Le aree di tipo c) e d) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

Z.T.O.	c) primaria	c) secondaria	d) primaria	d) secondaria
B, C1, diffuso			10	5
C2	6	7	3,5	

Nelle zone a intervento edilizio diretto le aree primarie sono monetizzate mentre saranno attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone a P.U.A..

Le aree secondarie sono indicate in grafia di P.I. e la loro acquisizione ed attrezzature è a carico del Comune, salvi i casi in cui, parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

In quanto alle caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 11 delle presenti N.O..

Trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

29

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, di cui al T.U. delle leggi regionali in materia di turismo (L.R. n. 33/2002 e s.m.i.), nonché alle ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Le dotazioni di cui agli insediamenti residenziali devono essere assicurate in sede di P.U.A., mentre quelle afferenti agli insediamenti industriali / artigianali, commerciali / direzionali e turistico / ricettivi, devono essere assicurate in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 16 bis – Destinazione d'uso e quantificazione dei parcheggi pertinenziali

La legge 24.03.1989 n. 122 stabilisce la dotazione di parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito da realizzarsi all'interno delle



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse. Tali spazi sono comprensivi degli spazi di manovra che non possono superare la misura del 50% della dotazione di parcheggio.

La dotazione di parcheggi pertinenziali è riferita alle nuove edificazioni, agli ampliamenti, ai cambi di destinazione d'uso ed alle ristrutturazioni.

Sono parificati alla residenza, ai soli fini della determinazione della quota di parcheggi pertinenziali, gli studi professionali sino a 200 mq. Di **SL s.l.p.*** in edifici prevalentemente residenziali e l'artigianato di servizio non nocivo e non molesto con **SL s.l.p.*** fino a 100 mq. comprese le destinazioni accessorie.

Le dotazioni standard richieste per interventi convenzionati che si aggiungano a quelli previsti dal Piano e che non siano reperibili all'interno delle aree oggetto di intervento possono essere monetizzate solo qualora i proventi siano utilizzabili per acquisire aree, collocate in ambiti limitrofi e già previste a questo scopo dal piano regolatore; in luogo della monetizzazione è possibile cedere aree di pari valore già previste a standard di Piano.

Parcheggi pertinenziali

- residenza	1 mq./10 mc.
- artigianato di produzione	30% s.l.p. SL
- industria	30% s.l.p. SL
- depositi di imprese	30% s.l.p. SL
- autotrasporti e stoccaggio	30% s.l.p. SL
- autodemolizioni	30% s.l.p. SL
- commercio e dettaglio	100% s.l.p. SL
- commercio all'ingrosso	50% s.l.p. SL
- pubblici esercizi	100% s.l.p. SL
- uffici aperti al pubblico	100% s.l.p. SL
- attività direzionali	100% s.l.p. SL
- servizi alla produzione	100% s.l.p. SL
- attrezzature per l'istruzione	100% s.l.p. SL
- attrezzature per il tempo libero	100% s.l.p. SL
- supermercati al dettaglio	100% s.l.p. SL

* ~~s.l.p.~~ **SL** = Superficie lorda ~~di pavimento~~ “

La dimensione non sarà inferiore a mq. 12.50 corrispondenti alla lunghezza di ml. 5,00 e larghezza di ml. 2,50.

Art. 16 ter – Quantificazione parcheggi per insediamenti commerciali di media struttura di vendita

Le medie strutture di vendita come definite dall'art. 18 della L.R. n. 15/2004 e s.m.i. possono insediarsi ove consentito ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 15/2004 e s.m.i., a condizione che siano reperite aree libere e parcheggi effettivi nella misura prevista dall'art. 5 del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)”.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

CAPO II° - TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 17 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro
- d) risanamento conservativo
- e) ristrutturazione edilizia
- f) demolizione
- g) ristrutturazione urbanistica
- h) riqualificazione urbana

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; si applica sia all'intero edificio, sia alla singola unità immobiliare.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Gli interventi di **restauro e di risanamento conservativo** sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In generale gli interventi di restauro sono finalizzati alla conservazione (con o senza riforme delle strutture) dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità.

Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera, con particolare attenzione agli elementi tipologici strutturali, formali e ornamentali dell'opera stessa; devono contemplare la demolizione di aggiunte e superfetazioni che inequivocabilmente snaturano il fabbricato, e il ripristino degli elementi originari.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso, purché la nuova sia compatibile con la tipologia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, ecc.) richiesti dalle esigenze della nuova destinazione d'uso.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Gli interventi di restauro hanno per oggetto interi edifici e, in casi particolari, singole unità immobiliari quando esse costituiscano un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un fabbricato.

Gli interventi di risanamento conservativo devono rispettare l'impianto fondamentale dell'opera, tutelando in particolare l'involucro esterno dei fabbricati, i collegamenti verticali e orizzontali, ripristinando le aperture originarie.

E' ammesso il mutamento delle destinazioni di uso di tutto o parte del fabbricato con altre compatibili con la tipologia.

E' consentito l'inserimento di organismi costruttivi o lo spostamento di quelli esistenti.

E' prescritta la demolizione di aggiunte e superfetazioni che snaturano il fabbricato, è altresì prescritto il ripristino di tutti gli elementi modificati.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno per oggetto interi fabbricati, eccezionalmente unità immobiliari, quando costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un fabbricato.

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

E' ammessa la variazione della destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c. 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10, c. 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi all'art. 3, c. 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- c) negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.

Gli interventi di **demolizione** hanno per oggetto interi fabbricati o porzioni organiche di essi e comprendono l'intero volume esistente entro e fuori terra.

Tali interventi sono finalizzati alla soppressione di un volume esistente per poter ottenere un diverso assetto edilizio ed urbanistico.

Gli interventi di ricostruzione hanno per oggetto il recupero volumetrico di fabbricati demoliti. Il posizionamento può anche variare rispetto il sedime originario.

Nei casi in cui è consentita la demolizione con conseguente ricostruzione, potrà essere rilasciata un unico permesso di costruire.

Gli interventi di **nuova costruzione** sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
6. gli interventi pertinenziali che le presenti N.O., in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, sono quelli che realizzano un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportano il reperimento di aree per standards nella misura di 5,00 mq./ab. per verde e 3,5 mq./ab. per parcheggi.

All'interno dell'ambito di **riqualificazione urbana** sono comprese zone parzialmente o totalmente edificate per le quali dovranno essere avviate forme organiche di riqualificazione anche mediante l'attuazione di programmi volti alla riabilitazione funzionale degli immobili esistenti e delle attrezzature di livello locale, nonché il miglioramento dell'accessibilità pedonale e degli spazi di aggregazione sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e di tutela dei beni culturali.

Nella zonizzazione di P.I. gli ambiti di riqualificazione urbana sono individuati mediante apposita perimetrazione e assoggettati a Programmi di Recupero Urbano convenzionato per tramite dei quali dovranno essere attuati e chiaramente leggibili i programmi che l'Amministrazione comunale intende promuovere al fine di consentire la ricomposizione urbanistico-edilizia di tutti gli elementi tematici principali che caratterizzano lo spazio costruito e non – di antica o recente formazione – e di concretizzare l'aggiornamento funzionale di queste aree, in sintonia con le destinazioni delle zone di appartenenza e per le destinazioni pubbliche previste, che richiedono di essere meglio integrate nel nuovo contesto urbano.

Entro i limiti della consistenza esistente, il programma di recupero stabilirà i parametri edilizi e urbanistici da osservare (superficie coperta - volume da recuperare - altezza massima - distacchi - tipo di destinazione d'uso - suddivisione in unità minime d'intervento - ecc.), considerato che l'attuazione è subordinata al reperimento di aree per standard nella misura di 6,00 mq./ab. per verde e 3,5 mq./ab. per parcheggi.

La perimetrazione degli ambiti di riqualificazione urbana può avvenire direttamente mediante deliberazione di Consiglio comunale ogni qualvolta ritenuto necessario per il raggiungimento delle finalità esplicitate dal presente articolo.

Art. 18 – Attività edilizia libera (C.I.L. – C.I.L.A.) – permesso di costruire (P.d.C.) – permesso di costruire “in deroga” – segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) – denuncia di inizio di attività (D.I.A.)

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. n. 128/2006, l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

In attuazione di quanto previsto dall'art. 6, c. 6, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi dell'art. 44, c. 6 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., sono equiparate alle serre di cui all'art. 6, c. 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., le 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. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma.

Possono essere altresì eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Le previsioni di cui sopra si applicano salvo più restrittive disposizioni regionali alle quali la normativa si uniformerà.

Con la **Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.)** in edilizia libera (prevista per gli interventi indicati all'art. 6, c. 2, lettere b), c), d), ed e) del D.P.R. n. 380/2001 possono essere realizzate:

1. le opere temporanee e da rimuovere entro 90 giorni;
2. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni;
3. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A;
4. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
5. l'installazione di singoli generatori eolici con altezza non superiore a 1,5 metri e



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

diametro non superiore a 1 metro.

Con la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)** in edilizia libera (prevista per gli interventi indicati all'art. 6, c. 2, lettere a) ed e-bis) del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzati:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali degli edifici, compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari senza modifiche della volumetria complessiva dell'edificio e senza modifiche di destinazione d'uso;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a **permesso di costruire (P.d.C.)**, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Le previsioni di cui sopra si applicano salvo più restrittive disposizioni regionali alle quali la normativa si uniformerà.

Il **permesso di costruire "in deroga"** al P.I. è rilasciato, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle N.O. del P.I. e dei P.U.A., nonché – per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse – le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni derivanti da calamità naturali o cause di forza maggiore.

Ai sensi dell'art. 22, commi 1, 2 e 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono realizzabili mediante **segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)** gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6 del medesimo D.P.R. n. 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono, infine, realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

La realizzazione degli interventi realizzabili mediante S.C.I.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi oggetto di S.C.I.A., senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del medesimo D.P.R..

In alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22, c. 3, del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzati mediante **denuncia di inizio attività (D.I.A.)**:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da P.U.A. comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi realizzabili mediante D.I.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Ai fini dell'applicazione del presente comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

In merito agli interventi eseguiti in parziale difformità dai titoli di cui al presente articolo, ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., non si ha parziale difformità dello specifico titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

CAPO III° – DESTINAZIONI D'USO

38

Art. 19 – Destinazioni ammissibili e non ammissibili

In ciascuna Z.T.O. le presenti N.O. definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei P.U.A. e nei progetti edilizi.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei P.U.A., nonché nelle convenzioni e negli atti di obbligo cui sono subordinati i titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 18.

Art. 20 – Variazioni della destinazione d'uso Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi del precedente articolo 19 e nel rispetto della dotazione minima di spazio destinato a parcheggio.

La variazione di destinazione d'uso è assoggettata al rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 18.

Art. 21 – Destinazioni improprie esistenti

Sono individuati nelle tavole di P.I. gli edifici con destinazioni improprie esistenti.

Si applica per essi la disciplina del successivo art. 42 delle presenti N.O..

Qualunque altro tipo di intervento dovrà preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la Z.T.O. nella quale ricade l'edificio.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO III°

DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI PARAMETRI

URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 22 – Indici urbanistici

1) ~~Indice di edificabilità territoriale $I_t = V/St$ espresso in mc./mq., inteso come rapporto tra volume edificabile e superficie territoriale~~

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente.

L'indice è misurato in mc/mq.

2) ~~Indice di edificabilità fondiaria $I_f = V/S_f$, espresso in mc./mq., inteso come rapporto tra volume edificabile e superficie fondiaria~~

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente.

L'indice è misurato in mc/mq.

3) ~~Rapporto **Indice** di copertura territoriale $C_t = S_c/St$, espresso in mq./mq., inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale~~

4) ~~Rapporto **Indice** di copertura fondiario $C_f = S_c/S_f$, espresso in mq./mq., inteso come rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria~~

5) **Indice di utilizzazione fondiaria U_f : rapporto tra la sup. fondiaria e le superfici **nette utili** di progetto di ciascun piano escluse le parti che siano completamente al di sotto della quota zero di riferimento.**

6) ~~Rapporto massimo **Indice** di copertura (C), esprime la percentuale di superficie copribili rapportata alla superficie fondiaria.~~

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

Art. 23 - Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del primo P.I. ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del primo P.I. la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 22.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la modifica automatica della superficie fondiaria.

Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

dalla ferrovia.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del primo P.I. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 24 – Definizione e metodo di misurazione degli elementi geometrici utilizzati nelle presenti norme

1. Superficie territoriale (St):

~~1.1 La superficie territoriale corrisponde ad un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali aree di rispetto.~~

~~1.2 La St è comprensiva delle aree destinate alla viabilità dal P.I. esclusa la viabilità esistente.~~

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. Superficie fondiaria (Sf):

~~2.1 La superficie fondiaria è la superficie reale del lotto derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, standard ecc.) misurata in proiezione orizzontale;~~

~~2.2 La superficie fondiaria deve essere geometricamente delimitata e rispettare i parametri corrispondenti alla superficie coperta ed al volume.~~

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. Superficie utile abitabile (Su):

~~3.1 Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.~~

~~3.2 Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:~~

- ~~a) gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto misurati a partire da ml. 1,80 e altezza media superiore a ml. 2,20;~~
- ~~b) corpi a sbalzo chiusi;~~
- ~~c) le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,50.~~

~~3.3 Dallo stesso computo sono esclusi:~~

- ~~a) le superfici per servizi ed accessori di cui al successivo punto 4.2;~~
- ~~b) i locali seminterrati limitatamente alle destinazioni di cui al punto a) e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio, che emergono rispetto alla quota zero fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio;~~
- ~~c) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2,20;~~
- ~~d) le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,50.~~

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.

3.bis Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

4. Superficie coperta (Sc):

4.1 La superficie coperta è rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura.

~~4.2 Non concorrono a formare superficie coperta:~~

- a) ~~i portici gravati di servitù pubblica;~~
- b) ~~i portici ad uso privato degli edifici in zona agricola per una porzione non superiore al 30% della superficie coperta;~~
- c) ~~le logge totalmente o parzialmente rientranti fino a mt. 1,50 sulla fronte del fabbricato;~~
- d) ~~i balconi a sbalzo e coperture sporgenti dalla fronte del fabbricato fino a mt. 1,50; In caso di sporgenze maggiori si computa solo l'eccedenza;~~
- e) ~~i portici rientranti fino alla profondità massima di ml. 2,00; qualora detta profondità sia superiore, la superficie si calcola per la parte eccedente.~~

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

5. Volume costruibile (V in mc) **Volume totale o volumetria complessiva:**

~~5.1 Il volume costruibile è la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più la intera superficie non residenziale di cui al DM 10 maggio 1977 per le rispettive altezze nette e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero, così come definita dal successivo punto 6); rispetto alla elencazione delle superfici per servizi ed accessori di cui all'articolo 2 del D.M. vanno aggiunte le scale e i portici non gravati di servitù pubblica; vanno esclusi i portici nelle residenze private fino ad una profondità di ml. 2,00; la eventuale parte eccedente è da computare come volume, i locali motore ascensore, le parti delle logge non incassate nella fronte del fabbricato, i balconi e i volumi tecnici, nonché tutti gli elementi a), b), c) e d) di cui al precedente punto 4.2.~~

~~5.2 Non concorrono a formare volume o superficie coperta i locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso non sia superiore a mt. 0,40 rispetto alla quota zero di riferimento. Tali locali sono ammessi fino alla superficie massima del 70% della superficie coperta e non siano superiori al 50% della superficie scoperta del fabbricato di pertinenza, salvo quanto previsto al successivo articolo 44. Essi dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale coltivato a giardino.~~



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

~~Non concorrono a formare volume i sottotetti non abitabili e i portici previsti nelle abitazioni in zona agricola per una superficie non superiore al 30% della corrispondente superficie del fabbricato.~~

~~Non concorrono a formare volume e superficie coperta i garages di pertinenza, senza sovrastanti costruzioni, realizzati nelle Z.T.O. A, B, C1 e C2 speciali del vigente P.O. e nelle Z.T.O. C2, per edifici che alla data di adozione del primo P.I. avessero usufruito di tutta la possibilità edificatoria. Il dispositivo si applica fino ad un massimo di 40 mq. per abitazione.~~

~~Concorrono a formare volume i locali di cui all'art. 65 del R.E.C. (sottotetti) nel caso in cui essi abbiano accesso diretto da altri locali dell'abitazione ed abbiano altezza media eccedente i 2,20 mt. Per i locali la cui altezza risulti inferiore ai 2,20 mt. sono ammesse comunicazioni dirette.~~

~~Non concorrono a formare volume i manufatti in legno per arredo giardino aventi una superficie netta non superiore a mq. 6,00 ed un'altezza massima di colmo di 2,50 mt. Essi sono assentibili una sola volta per ogni unità abitativa.~~

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

NOTA: si ritiene indispensabile annoverare, nell'ambito dei "criteri per la determinazione degli indici e dei parametri – metodi di misurazione" normati dall' **Art. 24** delle N.T.O. del P.I. quanto verrà assunto come "**Volume edificabile (VE)**" (**nuovo punto 5 bis**).

Viene proposta la seguente introduzione:

43

5 bis **Volume edificabile (VE): VT (def. 19) – SA (def. 15) – Vtecnico (def. 31) – piano interrato (def. 22)**

1. Massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal "Volume totale" dell'edificio (nдр: definizione n. 19) al netto del volume derivato dalla "Superficie accessoria" (nдр: definizione 15) per l' "Altezza utile" (nдр: definizione 29), nonché al netto anche del "volume tecnico" (nдр: definizione n. 31) e del volume del piano interrato (nдр: definizione n. 22).

6. Altezza dell'edificio (H):

~~6.1 Per altezza dell'edificio deve intendersi l'altezza massima fra quelle dei vari fronti dell'edificio stesso misurata:~~

~~dalla quota zero di riferimento, all'intradosso dell'ultimo solaio, per edifici con copertura piana;~~

~~nel caso di copertura inclinata con pendenza fino al 35% per locali mansardati, l'altezza massima sarà misurata dalla quota zero al punto di intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura col paramento esterno del muro perimetrale di facciata;~~

~~dalla quota zero di riferimento al punto medio della struttura di copertura se questa ha pendenze superiori al 35% per locali mansardati. Nel caso, di edifici situati lungo le vie o su terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intradosso della struttura di copertura.~~

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

~~La quota zero è quella della cordona del marciapiede o del colmo della strada (qualora manchi il marciapiede) sulla quale l'edificio prospetta. Qualora la strada più prossima disti più del doppio del successivo Ds, la quota zero è quella media delle~~



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

~~intersezioni fra il terreno prima di qualsiasi manomissione e le murature esterne dell'edificio. Tale quota zero rimane così considerata anche per gli edifici in zona agricola che siano ubicati alla distanza superiore ai 20 mt. dalla strada.~~

6bis. Altezza del fronte

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

7. Distacco Distanze:

~~7.1 Il Distacco è la distanza minima che deve essere osservata nel posizionare una costruzione sul lotto rispetto alle costruzioni preesistenti e al confine.~~

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

8. Distanza dai confini (Dc):

8.1 La distanza dai confini è la distanza minima ~~misurata in proiezione orizzontale~~, della superficie coperta dai confini di proprietà.

9. Distanza dalle strade (Ds):

9.1 La distanza dalle strade è la distanza minima, ~~misurata in proiezione orizzontale~~, della superficie coperta dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relativi, ecc.).

10. Distanza tra i fabbricati (Df):

10.1 La distanza tra i fabbricati è la distanza minima assoluta ~~misurata in proiezione orizzontale~~, tra le superfici coperte di fabbricati diversi.

44

I valori di H, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI. I valori di Ds, Dc, Df, indicati negli articoli successivi, sono MINIMI.

Art. 25 – Distanze

1. Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone residenziali di interesse architettonico ambientale (A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti. Per pareti, o parti di pareti non finestrate, la distanza minima deve essere di ml. 5.

Si intende parete non finestrata anche quando presenta aperture destinate alla illuminazione e aerazione di vani scale, wc fino a mq. 4,00 e ripostigli fino a mq. 5,00.

In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano se la profondità della rientranza non supera i ml. 5,00.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del primo P.I., le nuove costruzioni possono rispettare solo le distanze dai confini pari alla metà della altezza, con un minimo di ml. 5,00; tale comma non si applica se preesiste un accordo tra confinanti sul rispetto delle distanze.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti 2° e 4° comma, previo accordo registrato con i proprietari confinanti. La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

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

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

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

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

Fuori dei centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Per sede stradale s'intende la misura geometrica lineare del manufatto comprendente il piano viabile, le banchine, il marciapiede e piste ciclabili con esclusione dei fossati.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Tutti i locali interrati il cui estradosso risulti al di sotto del piano di campagna possono essere realizzati a confine della proprietà privata adiacente ed a una distanza pari all'altezza del vano interrato rispetto alla proprietà demaniale della strada limitrofa.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

3/1. Distanza dalle infrastrutture per il movimento

Le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'articolo 4 del D.M. 01.04.1968, n. 1404 e del Codice della strada, Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495, aggiornato al D.P.R. 08.09.2012, n. 198 e al D.L. n. 179/2012 convertito con la L. n. 221/2012.

Le sotto specificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri edificati e delle zone insediative previste dal P.I..

3/2. Impianti tecnologici

Il P.I. individua il metanodotto e gli elettrodotti esistenti.

Per il metanodotto viene fissata una distanza di rispetto pari a ml. 21 dalle nuove costruzioni. Agli elettrodotti si applicano distanze di rispetto verificate le reali tensioni prescritte dalla legge. Sono escluse le opere di urbanizzazione, quali cabine elettriche.

3/3. Pergolati non coperti

I pergolati non coperti dovranno distare dai confini almeno 1,50 mt., mentre i manufatti di legno per arredo giardino devono rispettare una distanza minima dai confini pari all'altezza di colmo, con un minimo di ml. 1,00. salvo deroga registrata da parte dei confinanti.

3/4. Modesti manufatti in legno privi di fondazione

E' sempre consentita, in deroga a quanto stabilito dall'art. 44, commi 2 e 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

I manufatti dovranno, comunque, risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio locale; pertanto gli elaborati progettuali allegati alle relative istanze dovranno contenere i necessari accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale. Tali manufatti, che saranno consentiti unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti, potranno avere una superficie coperta al massimo di mq 25 con altezza massima utile interna non superiore a m 3,00.

3/5. Piscine a supporto delle aziende agrituristiche e delle attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast)

Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui all'art. 44, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e, in deroga ai requisiti di cui all'art. 44, commi 2 e 3 della medesima L.R., da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del c. 1 dell'art. 25 della L.R. n. 33/2002 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successiva L.R. n. 11/2013, così come modificata dalla L.R. n. 45/2014.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

4. Distanze dai confini di zona

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

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

I confini tra Z.T. omogenee a destinazione pubblica ed aree private edificabili sono assimilabili ai confini di proprietà.

5. Modalità di calcolo

- a) Le distanze si misurano dalla superficie coperta del fabbricato, compresi i porticati e le logge.
- b) Per distanza dal confine si intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.
- c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 5/a.

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

7. Deroga delle distanze minime.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche per i quali sia prevista la costituzione di comparto o nel caso di una unica costruzione per la quale sia ammesso l'intervento diretto.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO IV°

NORME PER LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO

CAPO I° DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 26 – Individuazione e definizione delle zone a tessuto insediativo omogeneo

Il P.I. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone a tessuto insediativo omogeneo:

in ambito urbano

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e non - che rivestano carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per loro caratteristiche, possono configurarsi come parte integrante degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 1,50 mc./mq.;
- Zone C1: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è superiore a 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non è inferiore a 0,5 mc./mq.;
- Zone C2: le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate con indici inferiori a quelli che individuano la zona C1 e destinate prevalentemente alla nuova edificazione residenziale;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, nonché di riconversione;

in ambito extraurbano

- Zona E: parte del territorio destinate ad usi agricoli, comprendente:
 - ambiti caratterizzati da un elevato valore ambientale-naturalistico;
 - ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
 - ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;
 - nuclei residenziali frazionali opportunamente perimetrati (ambiti di edificazione diffusa);

attinenti ai servizi alla popolazione

- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature collettive ed impianti di interesse generale.

Per ciascuna zona a tessuto insediativo omogeneo il P.I. stabilisce le destinazioni d'uso, che devono ritenersi "prevalenti".

Per alcune delle zone a tessuto insediativo omogeneo il P.I. individua delle "sottozone", per le quali detta norme specifiche.

Il P.I. individua inoltre le seguenti zone a vincolo e tutela:

- zone di tutela
- verde privato
- zone destinate alla nuova viabilità.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 26bis – Recupero dei sottotetti

Per i fabbricati residenziali esistenti è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le finalità ed i limiti previsti dalla L.R. 23 dicembre 2019, n. 51. Tale norma non può essere applicata agli edifici vincolati dal P.I., ai sensi dell'art. 28 ex L.R. 61/85, dall'art. 10 ex L.R. 24/85 e dal D.Lgs n. 42/2004.

Art. 27 – Beni ambientali e architettonici

Il P.I. individua i beni ambientali ed architettonici del territorio comunale, ancorché non vincolati dalle vigenti leggi.

I beni ambientali ed architettonici sono:

- a) insediamenti urbani e rurali e loro parti, aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti aventi caratteristiche ambientali ed architettoniche, considerati unitariamente alle aree e pertinenze.
- b) aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

I beni ambientali e architettonici di cui ai precedenti commi sono ubicati in qualsiasi zona a tessuto insediativo omogeneo.

Per i singoli beni ambientali ed architettonici il P.I. stabilisce i gradi di protezione tra quelli previsti per gli edifici compresi nelle zone “A”, cui corrispondono interventi ammessi o vietati.

Le norme specifiche per i beni ambientali e architettonici di cui ai commi precedenti prevalgono sulle norme di zona in cui tali beni sono compresi.

Nel caso il grado di protezione preveda la demolizione e ricostruzione, la nuova edificazione dovrà rispettare le norme della zona a tessuto insediativo omogeneo in cui ricade, eccezione fatta per gli edifici ed aggregazioni edilizie di notevole valore per i quali si rimanda ai successivi articoli.

CAPO II° – CENTRI STORICI E BENI CULTURALI

Art. 28 – Norme per le zone “A”

Il P.I., in attuazione del P.A.T., individua nei centri antichi la risorsa principale per il mantenimento del valore dell'identità culturale degli insediamenti e delle comunità locali e per l'incremento della fruizione turistica, culturale e ambientale, del territorio comunale.

Sono individuati i Centri Storici di cui all'art. 3 della L.R. n. 80/1980, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici - Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto, a cura della Regione Veneto - Segreteria Regionale per il Territorio e successive modifiche introdotte dal primo P.I..

Le prescrizioni del P.I. per le zone omogenee sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino, del tessuto urbano storico nel suo insieme e nelle singole unità edilizie.

Il P.I. classifica le unità edilizie comprese nelle zone “A” e codifica gli interventi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

ammessi in base al grado di protezione loro assegnato e alle sagome limite di nuova edificazione.

Oltre a quanto indicato nelle tavole in scala 1:1000 del centro storico i nuovi edifici dovranno distare dalle strade almeno 5 mt. e l'altezza prescritta sarà misurata dalla quota zero di riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, ovvero da quello inclinato, purché l'inclinazione del tetto non sia superiore al 40%, pendenza questa massima consentita.

Nelle zone "A" il P.I. si attua mediante:

- a) intervento su unità minime d'intervento così come definite dalle planimetrie di progetto scala 1/1000.
- b) intervento diretto negli altri casi.

Per gli edifici compresi in ambito da sottoporre a strumento urbanistico attuativo ovvero in unità minime d'intervento ai sensi del precedente comma, fino alla approvazione dello stesso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., lett. a), b), c) e d), nel rispetto del relativo eventuale grado di protezione.

Nelle zone "A" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la tipologia degli edifici:

- a) residenza, servizi pubblici ed attività collettive, commercio al dettaglio, uffici privati e studi professionali;
- b) alberghi, pensioni, case albergo, attività commerciali, servizi privati, esercizi pubblici, locali di divertimento, teatri, cinematografi, altre attività, associative, culturali e ricreative private;
- c) attività produttive artigianali purché non moleste, pericolose o inquinanti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 42.

50

Le possibilità di cambio di destinazione d'uso, e di inserimento di destinazioni diverse dalla residenza nella zone "A", purché compatibili con la stessa, sono consentite a condizione che siano rispettati i parametri riguardanti le altezze minime fissate dalle norme di igiene e di regolamento e la quantità di parcheggio pari al 100% della superficie utile. Nel caso di interventi su edifici aventi grado di protezione superiore a 3 dovrà essere garantito l'assoluto rispetto delle norme fissate per il recupero. Il cambio di destinazione d'uso dovrà essere contenuto entro il 50% del volume utile dell'edificio, salvo preesistenze a diversa destinazione.

Nel caso di edifici privi di scheda, in sede di esame per il rilascio delle singole concessioni, relative ad interventi di demolizione e di demolizione e ricostruzione dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. Qualora emergano elementi di pregio, la demolizione va sostituita con interventi di ristrutturazione e di conservazione.

Dovranno essere fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista di tutti i parametri esterni di pregio.

Inoltre, sia la ricostruzione, sia la nuova edificazione dovranno essere effettuate con gli stessi materiali e modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio, in sintonia con la tradizione costruttiva locale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Comunque gli interventi previsti hanno, in particolare, lo scopo di rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il P.I. provvede:

- a) ad attribuire o modificare a ciascun manufatto la caratteristica tipologica nonché la conseguente categoria di intervento edilizio;
- b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni della L.R. n. 50/2012 e del Reg. n. 1/2013), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal P.A.T.; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime; queste potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume. Il P.I. ammette l'attribuzione del credito edilizio secondo procedimenti, modalità e gestione previsti dagli indirizzi generali di cui alle norme del P.A.T., in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Il P.I. consente la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali vigenti e



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

confermati dal P.A.T. potranno essere ridefiniti in sede di variante al P.I., qualora ritenuta necessaria, in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

Art. 29 – Classificazione ed interventi ammessi nel patrimonio storico artistico ed ambientale

In coerenza con il P.A.T., il P.I. attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio.

Le norme del presente articolo si applicano alle unità edilizie comprese nelle zone “A” ed agli edifici e complessi di cui al precedente art. 28.

Per le finalità operative trovano applicazione le seguenti definizioni generali e specifiche inerenti gli interventi edilizi ammissibili:

a) definizioni generali

- **sedime**
impronta a terra dell’edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull’area di pertinenza;
- **sagoma**
conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m;
- **edificio**
costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;
- **pertinenza**
opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà;

b) definizioni specifiche

- **interventi di restauro e di risanamento conservativo**
interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;
- **interventi di ristrutturazione edilizia**
interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell’ambito degli interventi di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza; rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Le unità edilizie, comprendenti edifici ed aree scoperte di pertinenza, sono aggregate in categorie con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività delle stesse.

Tali categorie sono di seguito elencate e definite, in relazione al grado di protezione loro assegnato.

Categorie con **grado di protezione 6**

Comprende unità edilizie di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni parte, interna ed esterna.

Per gli edifici compresi in tale categoria l'intervento previsto è il restauro. Esso deve tendere al ripristino dei valori originari.

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

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminanti e areati artificialmente e servizi da cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,20; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Categoria con **grado di protezione 5**

Comprende edifici di valore storico e ambientale per i quali si prescrive 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.

L'intervento previsto è il risanamento conservativo, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

agli edifici;

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e 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;
- l) la possibilità di inserire servizi igienici illuminanti e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- m) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- n) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm.;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, purché l'immobile non sia vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano particolare interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Categoria con **grado di protezione 4**

Comprende edifici di valore storico-artistico, particolarmente rilevante per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui sono inseriti e per i quali si prevede la conservazione di elementi sia interni che esterni.

L'intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, con la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti e la eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario.

Categoria con **grado di protezione 3**

Comprende edifici aventi la medesima caratterizzazione di quelli compresi nel comma precedente, per i quali però si prevede la conservazione dei soli elementi esterni qualora presentino, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale.

L'intervento previsto è la ristrutturazione edilizia, con la conservazione di tutti gli elementi originari di pregio, il restauro e ripristino dei paramenti esterni meritevoli di conservazione e la ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo sulla base di adeguata analisi storico-filologica, la eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente. E' consentita la variazione del profilo altimetrico originario, nei casi di edifici in linea, per allineamento con l'esistente, avente grado di protezione pari o



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

superiore, volti esclusivamente ad adeguare l'altezza dei locali abitabili. In tal caso la variazione dovrà essere contenuta entro 50 cm..

Categoria con **grado di protezione 2**

Comprende gli edifici di epoca più recente, privi di carattere intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.

Per essi è consentita la demolizione e la ricostruzione ad esclusione degli elementi originari di pregio che vanno conservati.

Nel caso di edifici situati entro la perimetrazione del centro storico, la volumetria edificabile ammessa sarà quella prevista dal P.R. e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68; l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti appartenenti a categorie con grado di protezione superiore a 2 per i fabbricati indicati con la sagoma limite e comunque il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a 2; dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti prescritti nei grafici del P.I. in scala 1:2000 e le altezze di cui al D.M. 5/7/1975.

Nel caso che l'edificio da demolire e ricostruire sia di tre piani, esso potrà essere ricostruito a tre piani ed in armonia con le altezze degli edifici contermini.

Categoria con **grado di protezione 1**

Comprende gli edifici o parte di edifici di epoca recente, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione per il recupero di spazi da destinare ad uso pubblico o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario o viabilistico.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate secondo quanto prescritto dal P.I..

Il P.I. individua altresì le "aree inedificabili" denominate zone di tutela; confermando la destinazione attuale di spazi oggi ineditati quali parchi, orti, giardini e slarghi.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione anche a titolo precario.

In ogni caso l'area di pertinenza di edifici contrassegnati con grado di protezione è ineditabile quando agli edifici siano stati assegnati i gradi di protezione 6, 5, 4, 3 e 1.

Prescrizioni speciali

1. **Parrocchia di San Giacomo Apostolo di Sala:** edifici parrocchiali, in particolare Casa Canonica con annesso ex Oratorio, Chiesa Parrocchiale, Campanile e la c.d. "Casa Rivaletto"

Ai fini degli interventi previsti assume carattere prescrittivo quanto di seguito indicato.

Con propria nota in data 25.09.2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto notificava alla Parrocchia San Giacomo Apostolo l'interesse culturale in merito ai beni Chiesa e Campanile di proprietà della Parrocchia, giusto Decreto del Direttore Regionale assunto in data 24.09.2013.

In data 24.09.2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto notificava alla Parrocchia di San Giacomo Apostolo l'insussistenza dell'interesse culturale in merito al bene "Casa Rivaletto".



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Con nota in data 01.10.2013 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto notificava alla Parrocchia di San Giacomo Apostono l'interesse culturale in merito ai beni Canonica e sedimi degli annessi edifici, giusto Decreto del Direttore Regionale assunto in data 30.09.2013.

Nella "Relazione Storico-Artistica" allegata al provvedimento sopra citato viene indicato quanto segue: *"Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile denominato "Canonica" presenti l'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004, in quanto interessante esempio di architettura residenziale impostata secondo i canoni morfologici del ductus stilistico ottocentesco, di cui ancor oggi è leggibile l'originario assetto strutturale. Connotano l'edificio la regolare impostazione forometrica e l'assetto planivolumetrico afferente al tipico "palazzetto veneto". Si ritiene che i volumi ai lati della Canonica, nella loro funzione di ampliamenti postumi, e l'Ex oratorio, non presentino interesse storico-artistico, in quanto privi di caratteristiche stilistiche e morfologiche di rilievo. Se, dal punto di vista prospettico, entrambe le superfetazioni laterali stridono con l'impaginazione simmetrica e proporzionata della Canonica, l'Ex oratorio ha subito nel corso del tempo radicali trasformazioni che ne hanno alterato l'originale impianto. Si considera di interesse solo il sedime sul quale insistono i succitati fabbricati, in quanto parte del complesso immobiliare in argomento, afferente alla Canonica"*.

2. **Parrocchia della Purificazione della Beata Vergine Maria di Ospedaletto:** in particolare la Canonica con l'ala est

L'efficacia di quanto assunto con la Var. n. 3 è subordinata alle rilevanze di cui al Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto.

56

29.1) Generalità

Il grado di protezione 6 è il grado superiore a tutti gli altri, il grado 1 è inferiore a tutti.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludendo obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 1 per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui e distaccati dai fabbricati come l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Sono ammesse modeste modifiche e ampliamenti contenuti entro i limiti volumetrici e planimetrici definiti dai rispettivi gradi di protezione.

Tali ampliamenti debbono essere giustificati al recupero di superfetazioni, ovvero dello spostamento dei solai ove essi siano ammessi dal grado di protezione stesso.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.I. si intendono misurate dal nuovo sedime di progetto definito nella planimetria di progetto 1/1000 o 1/2000.

E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti del sedime e le altezze ammissibili vengono definiti nella planimetria



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

allegata 1:1000 per le zone “A” o 1/2000 per altre zone significative. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio e in armonia con la sua morfologia, e i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso addottati.

Le sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

In relazione ai caratteri delle aree scoperte il P.I. individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizio.

Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.

E' prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti di legno, tetti di coppi laterizi, ecc.).

Per i gradi di protezione 5 e 6 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.

E' consentito l'uso di materiali diversi soltanto nel caso di interventi di rilevante impegno architettonico.

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a 1° permesso di costruire con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione 6 - 5 - 4 - 3 dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni. Tale sopralluogo dovrà essere richiesto obbligatoriamente dal concessionario.

57

Sono ammesse modifiche di adeguamento a:

- a) gradi di protezione con limite di un passaggio verso gradi più permissivi, esclusi i gradi 5 e 1;
- b) alle unità minime d'intervento;
- c) agli ambiti dei piani di recupero.

Le modifiche di adeguamento sopraindicate non costituiscono variante al P.I. e diventano operative con l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale che approva la proposta di adeguamento.

La proposta di modifica di adeguamento deve essere ampiamente documentata con indagine storico-architettonica-scientifica, oppure è conseguenza dell'accertata presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli inizialmente individuati e rilevati a seguito di sopralluogo del Tecnico Comunale, obbligatorio per gli interventi con le modalità indicate sopra.

I Capitelli e gli elementi puntuali e lineari significativi abbattuti per esigenze di allargamento stradale o per costruzione di reti tecnologiche debbono essere ricostruiti o meglio ricollocati nell'ambito della zona preesistente.

Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni che dovranno ispirarsi alla tipologia originaria.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

29.2) Zona di degrado

Zone edificate interessate a fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico.

Solo nelle zone dichiarate “degradata” sono possibili le operazioni di recupero edilizio attraverso lo strumento attuativo del “Piano di Recupero”.

Nelle tavole di progetto le zone di degrado coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata alla redazione di un Piano di Recupero.

29.3) Elementi lineari significativi

Le tavole di P.I. individuano gli elementi lineari significativi: si intendono con questa dizione quegli elementi presenti sul territorio non identificabili con sedimi aventi destinazione residenziale o produttive.

Sono elementi lineari:

- le mura di recinzione, mura di contenimento;
- filari di alberature, siepi particolarmente caratterizzanti il paesaggio;
- ringhiere, delimitazioni varie in materiali litoidi tradizionali, ecc..

29.4) Elementi puntuali significativi

Le tavole del P.I. individuano gli elementi puntuali significativi.

Sono elementi puntuali:

- i pozzi, i capitelli, gli archi, gli elementi litoidi di limitazione degli spazi aperti al pubblico, le alberature isolate particolarmente caratterizzanti il paesaggio, le fontane, le vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, ecc.;
- monumenti, statue, sculture, ecc.;
- chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc.;
- cippi marmorei, insegne, lapidi, ecc..

58

29.5) Unità edilizia

Il P.I. individua nell'ambito delle zone significative specifiche unità edilizie.

In ogni caso la domanda del permesso di costruire dovrà contemplare almeno una unità edilizia.

Art. 30 – Standard per il centro storico

Il P.I. garantisce il soddisfacimento ed il reperimento di aree per standard determinato dal fabbisogno residenziale all'interno dei centri storici, attuale e futuro, quest'ultimo prodotto da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuato tanto con intervento diretto, quanto tramite piano di recupero o di comparto; il P.I. assicura altresì il soddisfacimento ed il reperimento di aree per standard determinato da cambi di destinazioni d'uso all'interno dei centri storici.

Le corti individuate negli elaborati grafici progettuali sono realizzate e cedute al comune a cura dei soggetti attuatori delle opere comprese nelle unità minime di intervento.

Relativamente a destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali eventualmente previste nelle nuove costruzioni nei centri storici dovrà essere osservato quanto stabilito al 5°



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

comma del precedente articolo 28.

CAPO III° - ZONE RESIDENZIALI

Art. 31 – Norme per le zone “B”

- 1) Nelle zone “B” sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la tipologia degli edifici:
 - a) residenza e servizi annessi, servizi pubblici e attività collettive, commercio al dettaglio, uffici privati e studi professionali;
 - b) attività commerciali, servizi privati, esercizi pubblici, attività associative, culturali e ricreative private;
 - c) attività ricettive e di ristoro;
 - d) attività produttive del tipo artigianale di servizio purché non inquinanti o moleste.
- 2) E' consentito l'intervento diretto, secondo quanto indicato al precedente articolo 18, in relazione al tipo di intervento.
- 3) Nelle zone “B” sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia;
 - f) cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse nel limite del 20% del volume esistente;
 - g) demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto degli indici e dei parametri della zona.
 - h) nuove costruzioni;
 - i) ampliamenti.
- 4) Sono stabiliti i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria:
 $I_f \max = 1,50 \text{ mc./mq.}$
 - b) Superficie coperta:
 $SC = 40\%$
 - c) Altezza massima:
 $H = 10,50 \text{ ml.}$
 - d) Distanza dai confini:
 $D_c = 0,5 \text{ h, con un minimo di } 5,00 \text{ mt.}$
 - e) Distanza tra i fabbricati:
 $D_f = h \text{ del fabbricato più alto, con un minimo di } 10,00 \text{ mt. o come previsto dall'art. 25.1}$
 - f) Distanza dalle strade:
 $D_s = h, \text{ con un minimo di } 5,00 \text{ mt. o come previsto dall'art. 25.2}$



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- 5) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla Legge 122/1989 e s.m.i., e da un posto macchina esterno.

Disposizioni particolari: ZTO B/9 bis - Istrana Centro

Sono stabiliti i seguenti parametri, diversamente da quelli riportati al punto 4):

- a) Volume edificabile massimo 800 mc;
- c) Altezza massima 6 m; n. 2 piani fuori terra.

Art. 32 – Norme per le zone “C1”

- 1) Le zone a tessuto insediativo omogeneo “C1”, definite dall'art. 26, comprendono le zone completamente o parzialmente edificate e classificate come “C1” nel vigente P.I..
- 2) Nelle zone “C1” sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nei limiti di cui al precedente art. 31:
 - a) residenza e servizi annessi;
 - b) servizi pubblici ed attività collettive;
 - c) attività commerciali e pubblici esercizi;
 - d) attività ricettive e di ristoro;
 - e) servizi privati, uffici, studi professionali;
 - f) teatri, cinematografi, ed altre attività associative, culturali e ricreative private;
 - g) attività artigianali di servizio purché non inquinanti né pericolose o moleste.
- 3) Nelle zone “C1” si ammette l'intervento edilizio diretto.
- 4) Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - 4.1 Nelle zone “C1” edificate:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) ampliamento della volumetria esistente fino al raggiungimento della volumetria massima ammessa per la zona;
 - e) demolizione e ricostruzione nel rispetto di indici e parametri fissati al comma 5 del presente articolo.Negli interventi di cui ai punti d) il garage può essere ricavato in deroga alla Legge 122/1989;
 - 4.2 Nei lotti liberi delle zone “C1”:
 - a) nuova edificazione nel rispetto di indici e parametri fissati al comma 5° del presente articolo.
- 5) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria:
If max = 1,30 mc./mq.
 - b) Superficie coperta:
SC = 30%



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- c) Altezza massima:
 $H = 7,50 \text{ mt.}$
 - d) Distanza dai confini:
 $D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 mt.
 - e) Distanza tra i fabbricati:
 $D_f = h$ del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1
 - f) Distanza dalle strade:
 $D_s = h$, con un minimo di 5,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2
- 6) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla Legge 122/1989 e da un posto macchina esterno.

Art. 33 – Norme per le zone “C2”

- 1) Le zone a tessuto insediativo omogeneo “C2”, definite all'art. 26, comprendono le parti del territorio interamente o parzialmente inedificate o classificate come “C2” nel vigente P.I..
- 2) Nelle zone “C2” sono ammesse le seguenti destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente art. 31:
 - a) residenza e servizi annessi, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo;
 - b) attività commerciali, negozi di prima necessità, pubblici esercizi di attività di ristoro;
 - c) artigianato di servizio purché non inquinanti, né pericolose o moleste.
- 3) Nelle zone “C2” è consentito l'intervento diretto, nelle aree non subordinate allo strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dell'art. 18 bis della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., così come indicato nel precedente articolo 2 bis.
- 4) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di edificabilità territoriale:
 $It_{max} = 1,00 \text{ mc./mq.}$
 $It_{max} = 1,30 \text{ mc./mq.}$ per la zona C2/18.
 - b) Superficie coperta:
 $SC = 35\%$
 - c) Altezza massima:
 $H = 7,50 \text{ mt.}$

Nei comparti C2/18 e C2/18A, appositamente individuati nella tavola di P.I. alla scala 1:2000, l'altezza massima degli edifici è di 9.50 mt.

 - d) Distanza dai confini:
 $D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 mt.
 - e) Distanza tra i fabbricati:
 $D_f = h$ del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 mt. o come previsto dall'art. 25.1
 - f) Distanza dalle strade:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

$D_s = h$, con un minimo di 6,00 mt. o come previsto dall'art. 25.2.

- 5) Sono ammesse le seguenti tipologie:
- edifici isolati unifamiliari e bifamiliari;
 - edifici a schiera fino a cinque alloggi;
 - edifici a blocco fino a otto alloggi esclusa la zona ~~Z.T.O.~~ C2/17 per la quale sono ammessi edifici a blocco con più di otto alloggi.
- 6) Nei P.U.A. da redigere per le zone “C2” dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16 per quanto riguarda la superficie minima di aree per servizi, secondo le modalità di legge.
- 7) In ogni singola abitazione o alloggio facente parte di un condominio deve essere previsto un garage singolo o collettivo incorporato nella costruzione, come previsto dalla legge 122/1989 e s.m.i..
- 8) Relativamente alle zone ~~Z.T.O.~~ C2/9 e C2/9.1 l'edificazione dovrà essere preceduta da un Piano Guida, comprendente entrambi e comparti, che definisca preventivamente e armonizzi le diverse funzioni presenti nel nucleo urbano di Pezzan.

Prescrizioni speciali

1. Per la zona “C2/1.1” (Tav. D.02 – Sala e Pezzan) viene prescritta un'edificabilità calcolata, applicando indici e parametri di cui al precedente punto 4), sulla base della superficie territoriale ad essa relativa, così come pianificata e geometricamente rappresentata nella “Variante n. 1 al P.I.”, comunque quantificata come da rilievo reale.
E' prescrittiva la previsione relativa alla viabilità di progetto indicata nella Tav. D.02, nonché la realizzazione dell'area adibita a “parcheggio”, così come territorialmente ricompresa all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., anche a servizio dell'adiacente attrezzatura per il gioco e lo sport. La nuova dotazione territoriale dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto stabilito dall'Allegato n. 3 alle presenti N.T.O. in merito a compatibilità ambientale, mitigazioni e compensazioni.
2. Per le zone “C2/31.1” e “C2/31.2” (Tav. D.05 – Istrana Est) l'edificazione dovrà essere preceduta da un Piano Guida unitario, comprendente entrambi gli ambiti, che definisca concretamente la “viabilità di progetto”, così come graficizzata, assunta quale tracciato avente carattere prescrittivo.
E' ammissibile l'attuazione per stralci funzionali, così come previsti nel Piano Guida.

Art. 33 bis – Zone “C2 speciali”

Nelle zone n. 5-6-7-10-32-33-34-35-39-40-43-44-45-47-50-51-52-53-55-56, è previsto l'intervento edilizio diretto, con le seguenti specificazioni:

NORME TECNICHE OPERATIVE
COORDINATE CON IL R.E.C. ADEGUATO AL R.E.T.
VARIANTE DI ADEGUAMENTO



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- a) per gli edifici esistenti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione;
 - demolizione e ricostruzione del volume esistente;
- b) nuova edificazione solamente secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti tipo “A” e “B” così come definiti al successivo art. 85. Qualora in tali lotti esistessero delle preesistenze la volumetria predeterminata è comprensiva del volume già esistente;
- c) per le unità abitative esistenti alla data di adozione del primo P.I. è consentito un ampliamento del 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc..
- Per tutti gli altri parametri e destinazioni, vale quanto disposto dal precedente art. 33.

CAPO IV° - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 34 – Individuazione e classificazione delle zone “D”

- 1) Le zone a tessuto insediativo omogeneo “D”, così come definite all'art. 26 si suddividono nelle seguenti sottozone:
- D1: destinate ad insediamenti industriali e artigianali o ad essi assimilati;
 - D2: destinate ad insediamenti commerciali e artigianali di servizio;
 - D3: destinate ad attività ricettive;
 - D4: destinate all'agroindustria;
 - D5: di riconversione;
 - D6: impianti speciali.

63

Il P.A.T., ai sensi dell'art. 46.18 delle N.T.A., provvede transitoriamente a confermare, in quanto considerate strategiche ai fini dello sviluppo produttivo di Istrana le seguenti due aree già adeguatamente pianificate nel P.R.G. vigente:

- la prima area risulta essere ubicata nel quadrante territoriale nord compreso tra Via Lazzaretto e Via F. Filzi (S.P. n. 68 di Istrana), facilmente servita dai servizi tecnologici presenti nella zona;
- la seconda area, situata a sud della S.R. n. 53 Postumia (comunale Via N. Sauro) per la quale il prescritto P.U.A. è già stato adottato dalla Giunta Comunale.

Il regime transitorio potrà essere previsto fino al primo P.I. di adeguamento o, in caso siano presenti strumenti attuativi convenzionati, per tutta la durata delle rispettive convenzioni.

In tal senso, con apposita grafia (simbolo “(*)”) riportata nella “Carta della Trasformabilità” del P.A.T. viene specificata la classe afferente alle “linee preferenziali di sviluppo insediativo – produttivo” relative ad aree, già adeguatamente pianificate nel P.R.G.-P.I. vigente, che il P.A.T. provvede a confermare in quanto considerate strategiche ai fini dello sviluppo produttivo di Istrana (v. art. 53.3 N.T.A. del P.A.T.).

Art. 35 - Norme per le zone “D1”

- 1) Nelle zone “D1” sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- a) edifici ed impianti industriali ed artigianali;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- b) servizi tecnici ed amministrativi degli stessi;
 - c) locali per esposizione e commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
 - d) depositi e magazzini di servizio;
 - d.1) locali per la vendita al dettaglio (L.R. n. 50/2012 – Reg. n. 01/2013) pari al 15% della superficie complessiva, escluso l'interrato, con un massimo di 150 mq. per ogni unità produttiva, purché sia individuata una corrispondente superficie a parcheggio in aggiunta a quella prevista per la destinazione prevalente;
 - e) un alloggio destinato al custode o al titolare dell'azienda (sempreché non ostino norme o motivi di carattere igienico-sanitario) avente una volumetria non superiore a 500 mc; tale alloggio è ammissibile per ogni lotto minimo di 1.500 mq.;
 - f) edifici per servizi e ristorazione per gli addetti.
- 2) Sono escluse attività che rientrino nell'elenco di cui al Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 e s.m.i. (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
Sono altresì vietate le attività di stoccaggio anche provvisorio di materie prime secondarie (MPS) e veicoli a motore o parti degli stessi.
- 3) Le attività industriali ed artigianali comprese nelle zone "D1" devono attenersi a quanto prescritto dalle vigenti leggi sugli inquinamenti, sia idrici (L. n. 319/1976; L. n. 36/1994; D. Lgs. n. 258/2000 (Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128. (Pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 18 settembre 2000); D.M. n. 185/2003; D. Lgs. n. 152/2006; s.m.i.), sia atmosferici (Legge 615/66; D.P.R. n. 203/1988; D. Lgs. n. 351/1999 (Attuazione della Direttiva 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria ambiente); D.M. 2 aprile 2002, n. 60; D. Lgs. n. 183/2004; D. Lgs. n. 152/2007; s.m.i.).
- 4) Nelle zone "D1" di completamento l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
- 5) Nelle zone "D1" di nuova formazione l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (piano di lottizzazione convenzionata o P.I.P.).
- 6) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
- Lotto minimo:
 - mq. 1.500 per attività artigianali;
 - mq. 2.500 per attività industriali;
 - ~~Rapporto~~ **Indice** di copertura fondiario
 - Cf max = 60%
 - Distanza dai confini:
 - Dc min. 6,00 ml.; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario di sistemazione;
 - Distanza dalle strade:
 - Ds min. 8,00 ml.; salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

superiore o come previsto dall'art. 25.2;

Indice di edificabilità: secondo le esigenze produttive.

Altezza massima:

- H max = ml. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari e comprovate esigenze di carattere produttivo.

7) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigere nelle zone D1 di nuova formazione, dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16.

8) Per gli edifici industriali ed artigianali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo ammesso.

9) Per le unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, limitatamente alle tipologie uni e bifamiliari, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 150 mc..

Art. 36 – Norme per le zone “D2”

65

1) Nelle zone "D2" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) manufatti per l'immagazzinaggio, lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti;
- b) centri di vendita all'ingrosso e/o al dettaglio;
- c) manufatti ospitanti attività artigianali di servizio;
- d) strutture tecniche e amministrative di servizio;
- e) spazi e piazzali di sosta per gli automezzi;
- f) alloggi destinati al personale di custodia o al titolare dell'azienda, avente una volumetria non superiore a 500 mc..

2) Nelle zone “D2” di completamento d'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

3) Nelle zone “D2” di nuova formazione l'edificazione è subordinata all'approvazione di un P.U.A. (Piano di Lottizzazione convenzionata o P.I.P.), salvo quando sia previsto un unico insediamento nel qual caso l'edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

4) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Destinazione

Indice

Indice



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	massimo di copertura per intervento diretto	massimo max di copertura con intervento preventivo
MAGAZZINI		
ATTIVITA' ARTIGIANALI		
punti di vendita all'ingrosso		
depositi	20%	30%
PUNTI DI VENDITA		
al dettaglio - altre destinazioni		
non principali	30%	40%
Indici max complessivi	50%	60%

Precisazione: l'indice massimo di copertura si riferisce alla superficie fondiaria

Distanza dai confini:

Dc min = 7,5 mt.

Distanza dalle strade:

Ds min = ml. 10,00 salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore o come previsto dall'art. 25.2;

Altezza massima:

H = 10,50 mt. con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari e comprovate esigenze di carattere produttive.

- 5) Negli S.U.A. da redigere per le zone "D2" di nuova formazione dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al precedente art. 16.
- 6) Per gli edifici commerciali o ospitanti attività artigianali di servizio ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura massimo ammesso.
- 7) Per le unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, limitatamente alle tipologie uni e bifamiliari, è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di 150 mc.

Disposizioni particolari: Z.T.O. D2/1 - Pezzan e D2/4 - D2/5 - Istrana

Per le zone D2/1 e D2/5 le destinazioni d'uso ammesse sono: commerciale compatibile o a servizio della residenza.

Le applicazioni dei parametri e delle destinazioni di zona per le zone D2/4 e D2/5 sono subordinate alla realizzazione di unico accesso sulla strada Regionale n. 53 "Postumia", da concordare con Veneto Strade S.p.A..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 37 – Norme per le zone “D3”

Nelle zone “D3” sono consentite le destinazioni d'uso:

- a) attività ricettive per campeggi e per attività di ristoro;
- b) attività per lo svago, il divertimento e il tempo libero;
- c) abitazioni per il titolare ed il personale, aventi una volumetria massima di 500 mc..

Per gli edifici ospitanti attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti N.O., sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamento della volumetria nel rispetto di indici e parametri fissati per la zona.

La nuova edificazione, a seguito di piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Sf = il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3.000;
Dc = minimo 5,00 ml. e comunque superiore all'altezza del fabbricato;
Ds = la distanza minima dalla strada deve essere:
ml. 7,50 per le strade di larghezza fino a ml. 15,00
ml. 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml. 15,00;
H = non superiore a ml. 6,00;
% Sc = ~~indice rapporto~~ di copertura non superiore al 20%;
If = 1,00 mc./mq.

Gli spazi pubblici e di parcheggio privato sono disciplinati dal precedente art. 16).

67

Art. 38 – Norme per le zone “D4”

1) Nelle zone “D4” sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività di stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b) strutture tecniche ed amministrative di supporto;
- c) spazi e piazzali di sosta;
- d) un alloggio destinato ad personale di custodia, avente una volumetria massima di mc. 500.

2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri;

- lotto minimo: mq. 5.000;
- distanza dai confini:
Dc min = 7,50 mt;
- distanza dalle strade: 10,00 mt.;
- ~~indice rapporto~~ di copertura fondiario:
Cf max = 50%
- altezza massima:
H max = ml. 10,50,
con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze produttive.

3) Per tali zone valgono le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 7 e 8 del precedente



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

art. 36.

Art. 39 – Zona territoriale omogenea D.5: Produttiva di riconversione

Tali zone sono caratterizzate dalla esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali in atto e in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato.

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di apposito P.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge (art. 16).

Gli interventi ammessi per le residenze, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione senza aumento di volume;
- aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali fino al 20% del volume residenziale esistente e fino al massimo di 150 mc..

Gli interventi ammessi per le attività produttive in atto sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria.

I limiti di distanza sono quelli della zona D.2.

Il cambio di attività produttiva o il cambio di processo produttivo devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco che si esprime in relazione alla compatibilità con le aree contermini e con l'obiettivo di riconversione graduale della zona.

Sono ammesse abitazioni nella misura di una abitazione non superiore a mc. 500 per la custodia e la sorveglianza di ogni attività insediabile.

I piani attuativi devono rispettare i seguenti parametri:

- SuSL** = la superficie lorda di ~~pavimento~~, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non può superare il 80% della superficie fondiaria;
- %Sc** = rapporto di copertura pari al 30%;
- It** = la densità territoriale è pari a 20.000 mc./ha.;
- H** = l'altezza massima dei fabbricati deve essere pari a 10,50 ml. e due piani fuori terra;
- Dc** = la distanza minima dai confini deve essere pari al ml. 6,00 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato.

Disposizioni particolari: Z.T.O. D.5/4 – Istrana, a sud della SR 53 “Postumia” – lato destro di Via Brigata Marche.

Per la zona polifunzionale D.5/4 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- direzionale, commerciale, turistica, artigianali di servizio e artistico;
- servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico;
- servizi per la ricerca e per la gestione informatizzata.

Sono escluse le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita, così come definite in riferimento alla L.R. n. 50/2012 e Reg. n. 1/2013.

Potranno trovare insediamento le aziende ed enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, di informatica e telematica (teleporto, magazzini generali merci informatiche, logistica cablata, ecc.), di produzione e applicazione software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, nonché di promozione dell'occupazione



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

in generale e nel campo delle innovazioni tecnologiche.

La progettazione degli spazi, anche nel caso di mantenimento delle volumetrie esistenti per le parti ritenute urbanisticamente compatibili, dovrà avvenire nel rispetto dei criteri informativi (morfologici e distributivi) planimetrici ed altimetrici stabiliti dal P.U.A., tenendo conto dei seguenti criteri complementari:

- organizzare e sistemare gli spazi scoperti in modo che possano risultare integrativi, complementari e qualificanti degli spazi costruiti dei quali ne costituiscono la pertinenza esterna;
- caratterizzare le aree scoperte sistemate a verde scegliendo le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree verdi;
- pavimentare le aree di accesso e sosta veicolare ed i camminamenti pedonali di distribuzione interna in modo da rendere minime le soluzioni di discontinuità con le altre aree verdi;
- coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici tenendo a realizzare ambienti luminosi omogenei nel rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso.

Qualora venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona, o della parte attinente all'attrezzatura, va rapportata alla superficie lorda ~~di pavimento~~ ottenuta dividendo il volume risultante per un'altezza virtuale fissata in m. 3,30.

All'interno dello strumento urbanistico attuativo, la dotazione degli standards andrà commisurata alla necessità effettiva della singola attrezzatura considerando anche i servizi esterni alla zona d'intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici potrà essere realizzata anche in autorimesse consentite dal Comune nel sottosuolo di aree pubbliche o private di uso pubblico.

Art. 40 – Zona territoriale omogenea D6: Impianti speciali

Questa zona è caratterizzata dall'esistenza di impianti speciali della SNAM per l'edificazione della quale valgono le norme previste per le zone "D1".

Art. 41 – Standard per le zone e gli insediamenti produttivi

- 1) Negli strumenti urbanistici attuativi da redigersi nelle zone a tessuto insediativo omogeneo D di espansione dovranno essere individuati spazi da destinare ad attrezzature e servizi nella misura di:
 - a) nelle zone produttive industriali ed artigianali (z.t.o. D1): 20% della superficie territoriale dell'intervento. Tali spazi per servizi sono considerati 10% per opere di urbanizzazione primaria e 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
 - b) nelle zone commerciali (z.t.o. D2): 1 mq/mq. di superficie lorda ~~di pavimento~~.
- 2) Limitatamente ai parcheggi da realizzarsi negli insediamenti commerciali e per una quota massima equivalente al 40% della dotazione, il fabbisogno può essere soddisfatto mediante vincolo di destinazione di aree private purché ne sia sempre garantita l'accessibilità e la fruizione pubblica.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- 3) Nelle zone D1-D2 e D4 le aree per le opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate.
- 4) E' fatto salvo quanto disposto dagli articoli 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., nonché dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, c. 1, lett. h) della L.R. n. 11/2004, approvato con D.G.R.V. n. 3178/2004 e dall'art. 16, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 42 – Norme per gli insediamenti produttivi singoli esistenti in zone omogenee improprie

- 1) Il P.I. individua e classifica nel modo seguente gli insediamenti produttivi – legittimamente autorizzati – ubicati in zone omogenee diverse dalle “D”:
- attività produttive da bloccare;
 - attività produttive da trasferire;
 - attività produttive da confermare di cui alla L.R. n. 11/1987.
- 2) Le **attività produttive da bloccare** sono quelle compatibili con la zona omogenea in cui ricadono per la cui conferma non ostano particolari ragioni di tipo urbanistico, se non legate ad un ampliamento.
Per tali attività si ammettono i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ampliamento per la sola dotazione di servizi igienici adeguati al numero di addetti.
 - cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse per la zona omogenea in cui ricade l'impianto;
 - dotazione di impianti tecnologici finalizzati all'eliminazione di fenomeni di inquinamento.
- 3) Le **attività produttive da trasferire** sono quelle incompatibili con la zona omogenea in cui ricadono o per le quali sussistono particolari ragioni di tipo urbanistico che ne rendano necessario il trasferimento.
Per tali attività si ammettono i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria, subordinata alla stipula di una convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) nel quale il proprietario interessato si impegna al trasferimento in aree idonee qualora l'Amministrazione Comunale garantisca la disponibilità;
 - cambio di destinazione d'uso (in seguito ad eventuale trasferimento) tra quelle ammesse nella zona territoriale omogenea.
- 4) Le attività produttive da confermare sono esclusivamente quelle di cui alla LR. N. 11/1987, puntualmente individuate in cartografia e disciplinate da apposita schedatura.

Esse sono indicate in cartografia con i seguenti riferimenti numerici:

- | | | |
|-----------------------|---------------------------|---------------|
| 3 Beghin F.lli s.n.c. | - Impresa Edile | - Ospedaletto |
| 10 Bortolazzo Danilo | - Laboratorio artigianale | - Pezzan |



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

11 Bruschetta Gianna-Fuser Luciano - Lab. maglieria	- Sala
12 Campeol Guglielmo - Officina meccanica	- Villanova
22 Fantin Angelo - Falegnameria	- Istrana
25 Fighera Enrico - Impresa Edile	- Istrana
26 Filippetto e C. s.n.c. - Termoidraulica	- Pezzan
28 Fruscalzo F.lli s.d.f. - Ristorante-albergo	- Villanova
30 Gasparini Alberto - Carpenteria	- Istrana
33 Gasparini Francesco - Impresa Edile	- Sala
35 Gasparini Guido - Escavi fognature	- Istrana
37 Gemin Roberto (Erga) - Comm. Abbigliamento	- Ospedaletto
39 Gregori Mario - Idraulico	- Sala
41 Grespan Leonildo - Falegnameria	- Sala
43 Lorenzetto Luigi - Falegnameria	- Istrana
44 Maggiolo Vito e Zarattin Bruna - Confezioni e stireria	- Pezzan
51 Miotto Gregorio - Abbigliamento sportivo	- Sala
53 Morandin Giovanni e C. - Edilsala s.n.c.	- Sala
54 Nadir Star s.r.l. - Calzaturificio	- Istrana
58 Piva Giancarlo - Carozzeria	- Pezzan
59 Pool Service S.p.A. - Mobilificio	- Istrana
61+3.2 Pozzebon Danilo - Commercio bibite	- Sala
64 Rosin Marcello e Rino s.n.c. Ediltrevigiana	- Sala
74 Vugarda Luigi - Impresa Edile	- Ospedaletto

- 5) I criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti riguardano la pericolosità, la molestia e la nocività derivanti dalla presenza dell'attività produttiva in zona territoriale omogenea diversa dalla D.

Gli interventi previsti sono appositamente individuati nelle specifiche schede di riferimento e schema di convenzione in attuazione della L.R. n. 11/1987 adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 139 del 10.11.1989 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1236 del 06.03.1990.

Art. 43 – Prescrizioni generali contro gli inquinamenti

1) Non potrà essere rilasciato il permesso di costruire per interventi di qualsiasi natura relativi ad insediamenti produttivi, qualora i relativi progetti non garantiscano l'integrale rispetto del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e di ogni altra prescrizione di legge e regolamento, volta alla tutela degli inquinamenti dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo.

CAPO V° - ZONA AGRICOLA

Art. 44 – Parte del territorio destinata ad usi agricoli

Lo spazio extraurbano comprende le parti di territorio comunale, poste oltre il limite delle aree urbanizzabili, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

sociali, turistiche, culturali ed agli insediamenti residenziali in territorio agricolo.

Trattasi di tessuto insediativo omogeneo in territorio extraurbano comprendente ambiti:

- caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico;
- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

nonché nuclei residenziali frazionali opportunamente perimetrati (ambiti di edificazione diffusa).

GENERALITA'

Trovano applicazione le norme generali che seguono in coerenza con i contenuti e le finalità previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile (L.R. n. 8/1991), approvato con D.C.R.V. n. 22/2000 e modificato con D.C.R.V. n. 58/2007, e delle varianti di adeguamento del primo P.I. allo stesso Piano.

In queste zone sono ammessi gli interventi edilizi in funzione della conduzione del fondo rustico, nonché il cambio delle destinazioni d'uso per:

1. abitazioni per gli addetti alla conduzione del fondo e per i propri familiari;
2. attrezzature, impianti e ricoveri per l'allevamento, di bestiame lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
3. strade, canali, opere di difesa idraulica, cabine elettriche, gas, acquedotti, nonché serre fisse e mobili ed impianti per acquacoltura.

72

Rimangono esclusi gli impianti agroindustriali nocivi di 1° e 2° classe di cui al Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie) e s.m.i., le discariche, le attività di cava.

L'edificabilità della zona agricola è regolamentata dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Negli ambiti:

- caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico;
- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;

sono consentiti:

1. gli interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale (ex articoli 10 e 12 L.R. n.24/1985);
2. per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, gli interventi previsti dal presente P.I., come indicato al successivo articolo 49;
3. gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Negli ambiti:

- di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

è, altresì, consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza, sia a strutture agricolo-produttive, di cui alla:

- D.G.R.V. n. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" – Approvazione): lettera d – Edificabilità zone agricole; testo aggiornato con le successive modifiche avvenute rispettivamente con:
 - D.G.R.V. n. 329/2010 – Allegato A;
 - D.G.R.V. n. 856/2012 – Allegato A;
 - D.G.R.V. n. 3650/2008 – Allegato B;
- D.G.R.V. n. 329/2010;
- D.G.R.V. n. 1223/2012;
- D.G.R.V. n. 2879/2013.

73

L'edificazione di nuovi edifici residenziali, ancorché ammessa, dovrà rispettare i seguenti indici:

H = 6,50 ml

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml o come previsto dall'art. 25.1

Si danno le seguenti prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi edifici residenziali.

L'edificio avrà pianta di norma rettangolare, due piani fuori terra, tetto a due falde.

In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati con un limite massimo di 70 mq. oltre la superficie coperta.

I nuovi edifici, gli ampliamenti e le ristrutturazioni realizzati a scopo abitativo possono non contemplare all'interno del fabbricato il garage, per ogni unità abitativa, purchè sia verificata la possibilità di ricavare gli spazi occorrenti al ricovero degli autoveicoli in locali idonei attigui.

Sono ammessi soltanto i materiali di tipo tradizionale: coppi in laterizio, intonaci civili, serramenti in legno.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Non sono ammessi rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili in plastica, decorazioni cementizie, lignee e metalliche estranee alle tradizioni culturali locali.

Analoghe prescrizioni valgono per le recinzioni, per le quali si applica il disposto dell'articolo 36 del R.E.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano, per quanto possibile, anche agli edifici non residenziali.

Si richiamano infine le disposizioni degli articoli 70 e 71 del RE.

Per gli annessi rustici, ancorché ammessi, si applicano le norme che seguono.

Si premettono le seguenti definizioni:

Dz: è la distanza dell'edificio dal confine di un'altra ZTO diversa dalle E;

Da: è la distanza dell'edificio dalle abitazioni;

Da/c: è la distanza della concimaia dalle abitazioni;

C: superficie lorda di pavimento.

ANNESI RUSTICI NON DESTINATI A RICOVERO DEGLI ANIMALI E AD ACCUMULO DI DEIEZIONI

C = come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo relativi);

H = 6,50 ml.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 7,50 mt.

Dz = 10,00 ml.

SERRE FISSE

C = come da normativa regionale vigente (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo relativi – D.G.R.V. n. 172/2010);

H = 6,00 mt. di altezza media

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 5,00 ml.

Dz = 5,00 ml.

Tutti gli interventi dovranno essere supportati da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato in scienze agrarie o equiparate, che ne giustifichi la necessità aziendale. Gli interventi richiesti, ancorché ammissibili, privi della necessaria relazione agronomica saranno autorizzati fino ad un massimo di 1000 mq. di superficie coperta dell'ambito agricolo.

ALLEVAMENTI

Vale quanto dettato dalla D.G.R.V. n. 856/2012 – di aggiornamento degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 e D.G.R.V. n. 329/2010 – art. 50, comma 1,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

lett. d), punto 5) L.R. n. 11/2004 (Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto – Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012).

Non sono ammessi nuovi insediamenti ed ampliamenti suinicoli ed avicoli intensivi.

La distanza dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile non dovrà essere inferiore a 500,00 ml.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiori a 5,00 ml. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.I. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

75

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;

- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo; l'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intersa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria.

Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.I., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

76

Sugli allevamenti zootecnici, sulle peschiere e sulle attività produttive in zona impropria localizzate all'interno del Parco del Sile sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 36 bis e 42 delle N.d.A. del Piano Ambientale e dalle schede di indirizzo e schede integrative di tipo "L" e "K".

IMPIANTI PER ACQUACOLTURA

IC = 50%

H = 4,50 ml.

Ds = come da D.L. 30 aprile 1992 - n° 285 e s.m.i., D.P.R. n. 495/1992, aggiornato dal D.P.R. n. 153/2006 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada)

Dc = 20,00 ml. (solo per gli edifici)

Dz = 100,00 ml.

Da = 30,00 ml.

Al fine di accorpare in unico manufatto gli annessi rustici esistenti legittimi, è ammesso, senza cambio alcuno di destinazione d'uso e nel rispetto di tutte le altre disposizioni di cui alle presenti N.O., il trasferimento dei volumi relativi.

Per le Ds definite nel presente articolo, qualora esista contrasto con le indicazioni grafiche delle tavole del P.I., si applica la disciplina del successivo articolo 59.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Sono indicati in grafia di P.I. i beni culturali ed ambientali sottoposti a tutela (ex art. 10 della L.R. 24/1985 e s.m.i.).

Si applicano per essi le disposizioni del precedente articolo 29.

Per le variazioni di destinazione d'uso si applica il dispositivo di cui al successivo articolo 50.

Art. 45 – Ambiti caratterizzati da elevato valore ambientale-naturalistico

Questi ambiti sono indicati nel P.I. quale aree a Parco di cui alla L.R. n. 8 del 28/01/1991.

Si applicano le norme di cui al successivo articolo 83.

Le fasce di rispetto lungo il fiume Sile sono stabilite e normate dall'art. 10 bis delle N.d.A. del Piano Ambientale del Parco del Sile.

Tutti gli interventi da effettuare nell'ambito del Parco Naturale Regionale del fiume Sile sono regolamentati dal combinato disposto delle Norme Tecniche ed elaborati cartografici del P.A.T. e delle N.d.A. ed elaborati cartografici del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile. In caso di discordanza, la disciplina di Piano Ambientale prevale su quella del P.A.T..

Il P.I. recepisce integralmente la disciplina del Piano Ambientale in tutti gli aspetti di dettaglio, al fine di adeguare compiutamente lo strumento pianificatorio comunale al Piano sovraordinato.

77

Sugli allevamenti zootecnici, sulle peschiere e sulle attività produttive in zona impropria localizzate all'interno del Parco del Sile sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 36 bis e 42 delle N.d.A. del Piano Ambientale e dalle schede di indirizzo e schede integrative di tipo "L" e "k".

All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali e di naturalità e biodiversità del bene protetto.

All'interno degli ambiti di valenza paesaggistica non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

In questi ambiti ogni intervento dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, nonché prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Il P.I. conserva e valorizza il patrimonio storico-culturale del territorio agricolo assicurando:

- interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;

- tutela dei coni visuali e riduzione dell'inquinamento visivo-paesaggistico, determinato dalla presenza di qualsiasi elemento detrattore ed in particolare di infrastrutture ed elettrodotti, per i quali dovranno essere previsti, per le nuove opere e per le esistenti, in particolare per quelle localizzate in ambiti di rilevante valenza, adeguate misure di mitigazione;
- rinaturalizzazione del territorio agroforestale mediante interventi atti a garantire la manutenzione del territorio, l'accesso e la fruibilità in termini ambientali e socio-culturali. In particolare dovranno essere attivati ed incentivati, anche utilizzando le adeguate misure previste dal P.S.R.:
 - le componenti della rete ecologica;
 - l'agricoltura biologica, in particolare nelle aree soggette a direttiva nitrati;
 - la tutela di habitat seminaturali e delle biodiversità;
 - i prati stabili, i pascoli e i prati-pascolo;
 - la tutela della risorsa idrica;
 - l'imboschimento di terreni agricoli e la realizzazione di ambienti forestati al fine di incrementare l'assorbimento di CO₂ e contemporaneamente produrre biomassa ai fini della produzione di energia alternativa;
 - fasce filtro lungo i corsi d'acqua con incentivazioni nei territori i cui terreni presentano una minore permeabilità
- la salvaguardia degli elementi lineari e puntuali caratterizzanti il paesaggio agricolo, nonché le qualità percettive e di spazialità in essere, vietando in particolare la distruzione ed il danneggiamento delle siepi senza adeguata compensazione, non rientrando tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi;
- la dotazione per tutti i nuovi impianti di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
- l'ampliamento degli allevamenti esistenti solo in stretta adiacenza agli attuali, prescrivendo comunque adeguate misure di compensazione.

Il P.I. tutela la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio quali:

- tipologie insediative tipiche;
- recinzioni tipiche esistenti;
- ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.;
- caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.);
- siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
- colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche;
- corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- detrattori visivi;
- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)
- elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.).

Successive varianti al P.I. potranno meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi; in particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i con visuali verso le emergenze paesaggistiche.

L'Amministrazione comunale promuove, in concerto con l'Amministrazione provinciale, la realizzazione dei percorsi previsti.

79

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse; la segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione, nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità di interesse comunale prevista dal P.A.T., dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

Nelle zone con eventuali indagini di archeologia preventiva, tutti i progetti di intervento che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti, devono essere corredati da una “verifica preventiva dell'interesse archeologico”, redatta secondo quanto previsto all'art. 95 comma 1 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.; il progetto, corredato dalla predetta verifica, dovrà conseguire il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica ed il titolo abilitativo comunale all'intervento dovrà contenere tutte le prescrizioni atte ad



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

assicurare la tutela del patrimonio archeologico secondo le indicazioni della Soprintendenza medesima.

In tali ambiti si prescrive che le nuove costruzioni siano concepite in armonia con le tipologie esistenti di valore storico testimoniale e/o tradizionali.

Art. 46 – Ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

Gli interventi consentiti sono quelli indicati al precedente articolo 44. All'interno del Parco trovano applicazione le Norme di Attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile (L.R. n. 8/1991), approvato con D.C.R.V. n. 22/2000 e modificato con D.C.R.V. n. 58/2007.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

Nelle zone agricole di particolare pregio, così come individuate dal P.A.T., il P.I. incentiva in particolare interventi finalizzati alla valorizzazione agrituristica legata alle produzioni locali tipiche.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle aree agricole integre e di pregio non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.

80

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale.

Art. 47 – Ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali

Gli interventi consentiti sono quelli indicati al precedente articolo 44.

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

Art. 48 – Nuclei residenziali frazionali in zona agricola (ambiti di edificazione diffusa)

Trattasi di ambiti con caratteristiche di nucleo, ai quali non va applicata direttamente la disciplina per l'edificabilità in zona agricola (art. 44 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.), a cui



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

attribuire obiettivi di riqualificazione urbanistica; sono per lo più sorti spontaneamente, senza una particolare disciplina urbanistica, in alcuni casi dotati di opere di urbanizzazione primaria, per tramite di processi di trasformazione avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale; essi sono sostanzialmente caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole e sono costituiti da:

- aree edificate insediate lungo il reticolo stradale;
- aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio agricolo; sono, peraltro, pressoché completamente edificati, con prevalente tipologia unifamiliare.

L'edificazione è ammessa secondo le quantità predeterminate per i lotti tipo "A" e "B":
 $H = 6,50 \text{ ml}$.

$D_s = h$, con un minimo di 5,00 mt.

$D_c = 0,5 h$, con un minimo di 5,00 mt.

$D_f = h$ del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt.

Per gli edifici residenziali stabilmente abitati alla data del 31 dicembre 1983 è ammessa in ogni caso la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un massimo di 800 mc.

Nei nuclei residenziali in zona agricola sono ammesse le destinazioni di cui al precedente articolo 33 e quelle di agriturismo. Sono altresì ammesse le attività commerciali, nella misura in cui consentita ai sensi della L.R. n. 50/2012 e Reg. n. 1/2013.

81

Ogni singola abitazione dovrà essere provvista di un garage incorporato nella costruzione o nelle immediate vicinanze.

Il P.I., per tramite di specifica variante, negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T.:

- a) specifica il perimetro, senza modificare il limite massimo quantitativo della S.A.U.;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, per gli edifici esistenti gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, attuabili nel rispetto delle presenti norme, in attuazione della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti o ristrutturazioni di edifici esistenti, con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso P.U.A..
- d) prevede la predisposizione di uno strumento progettuale unitario per ciascun borgo (scheda norma) nel rispetto delle direttive di cui all'art. 22 del P.T.C.P..

Definisce, altresì, i criteri di dettaglio per l'ampliamento e la nuova edificazione, tenendo particolarmente conto delle aree integre, dei varchi, dei punti di visuale, ecc.; esso potrà prevedere l'insediamento di attività di artigianato di servizio, ristorazione, esercizi commerciali di dettaglio, agriturismo, ecc., in funzione di una rivitalizzazione di queste zone per le quali potranno essere previste misure di incentivazione per interventi particolarmente significativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali, modificare la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T., fino ad un massimo del 10%., nonché correggere eventuali refusi grafici / errori evidenti nelle planimetrie del P.A.T..

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle N.T. del P.A.T..

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il P.I. determina, per gli ambiti di edificazione diffusa, prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) conservare e valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) valorizzare i caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi;
- e) completare la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella Carta della Trasformabilità del P.A.T., ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo.

Art. 49 – Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo

Il P.I. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto; tali trasformazioni sono ammesse esclusivamente se gli immobili interessati sono stati realizzati prima dell'efficacia dello strumento urbanistico generale previgente.

Il P.I. indica con apposita grafia gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per i quali è stata fissata una loro utilizzazione a fini residenziali in base alla schedatura a cui si rimanda per una puntuale lettura.

E' comunque sempre possibile il totale recupero ad uso abitativo della parte di annessi rustici compresi negli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Qualora si tratti di annessi rustici non direttamente collegati alla parte residenziale il recupero ad uso abitativo non potrà superare 1.200 mc.. La possibilità di recupero è comunque subordinata alla legittimità delle opere e dalla presentazione di apposita relazione agronomica che documenti la non funzionalità alla conduzione del fondo rustico. Qualora l'edificio da recuperare sia privo di fondo rustico, dovrà essere presentata documentazione idonea a dimostrare lo stato dei luoghi.

Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal primo P.I..

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

All'interno dei nuclei residenziali in zona agricola, è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo anche per usi non residenziali, nei limiti precisati dal P.I..

E' ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive.

Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli, non più funzionali alla conduzione del fondo, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I., se non in applicazione delle disposizioni di legge vigenti al momento dell'istanza, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

83

L'edificabilità nella zona agricola può essere attuata secondo quanto stabilito dall'art. 43 e 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto diversamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'istanza.

Art. 50 – Edificazione ed interventi infrastrutturali nell'ambito della centuriazione romana

Nell'ambito situato in località Sala e Pezzan, interessati dalla presenza di antichi tracciati e ordinamenti fondiari testimoni della centuriazione romana, dovrà essere salvaguardato il sistema di strade, fossati e filari di alberi nonché della struttura organizzativa fondiaria storica.

In tale ambito dovrà essere salvaguardato il sistema di strade, fossati e filari di alberi, è fatto divieto di eseguire svincoli stradali o interventi di raccordo a curva delle intersezioni stradali esistenti; è inoltre fatto divieto di operare qualsiasi trasformazione del territorio che comprometta la tipicità di tale assetto organizzativo.

L'edificazione ammessa dalla disciplina di cui ai precedenti articoli 46 e 47 dovrà avvenire utilizzando tipi edilizi in linea, con fronte di lunghezza maggiore parallelo all'asse stradale e nel rispetto degli allineamenti generati dai fabbricati esistenti.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Criteri per l'omogenea valorizzazione del carattere documentario dell'ordinamento territoriale attuale come testimonianza delle sue matrici archeologiche, a necessaria premessa della normazione degli interventi ammissibili in corrispondenza di esse, sono disposti con efficacia prescrittiva dal P.T.C.P. e fatti propri dal P.A.T..

Gli interventi edilizi ed i movimenti terra all'interno della fascia di rispetto della strada romana Postumia dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza.

Art. 51 – Attività di cava e ripristino ambientale

L'attività di ricerca e di coltivazione di cava è effettuata nel quadro di una rigorosa salvaguardia dell'ambiente nelle sue componenti fisiche, pedologiche, paesaggistiche, monumentali e della massima conservazione del territorio utilizzabile a fini produttivi agricoli ed è disciplinata dalla L.R. n. 44/1982, dal Piano Regionale Attività di Cava (P.R.A.C.) adottato con D.G.R.V. n. 3121 del 23.10.2003, D.G.R.V. n. 135/CR del 21.10.2008 di preso atto del P.R.A.C., e s.m.i.

84

I manufatti e gli impianti connessi all'attività estrattiva sono asportati o demoliti entro sei mesi dalla dichiarazione di estinzione della cava, salvo previsioni di una loro diversa utilizzazione contenuta nel progetto di ricomposizione ambientale; in caso contrario trovano applicazione le sanzioni previste per le realizzazioni abusive.

In tal senso il progetto di cava, peraltro come previsto nella norma UNI 10975 (marzo 2002), dovrà prevedere anche l'attività finale che diventerà operativa al termine dell'escavazione e tale attività dovrà risultare compatibile con l'ambiente.

Nell'ambito delle cave, il P.I. ammettere la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata – mediante accordo ai sensi ex art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i. – alla loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di recupero ambientale della cava, come previsti nell'atto che autorizza la coltivazione.

Il P.I. individua una zona di recupero ambientale. Essa è una zona molto compromessa dalle coltivazioni di cava, e pertanto non più interessata strettamente alla attività agricola.

L'ambiente si presenta particolarmente favorevole al reinsediamento di specie sia faunistiche che floristiche dell'ambiente "umido".

Il recupero ambientale avverrà, per le parti interessate da cave autorizzate, secondo il progetto di ricomposizione autorizzato, complessivamente e per le restanti parti



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

attraverso uno strumento attuativo/o variante urbanistica con valenza ambientale informato ai seguenti obiettivi:

- sicurezza idraulica;
- qualità delle acque;
- salvaguardia dei valori naturalistici e ambientali;
- utilizzazione a fini “pubblici”;

Viene, inoltre, stabilito quanto segue:

- ogni attività di cava (autorizzata come tale, anche se non sottoposta a Valutazione Impatto Ambientale) dovrà prevedere una misura di compensazione ambientale tale da mantenere il valore ecologico complessivo all'interno dell'area vasta; pertanto per ciascuna cava presente sul territorio comunale dovrà essere comunque prodotta una relazione di compatibilità ambientale che definisca e quantifichi le opere di mitigazione e compensazione;
- nella convinzione che non sia più ripristinabile un luogo ormai morfologicamente modificato in modo irreversibile, il concetto di “ripristino ambientale”, utilizzato e proposto fino ad ora, venga abbandonato e sostituito da quello di “recupero ambientale” che prevede la riqualificazione dell'ambito interessato dall'attività di cava, in modo da includere, nelle future attività dell'area in questione, i bisogni e le necessità della comunità interessata; pertanto la cava esaurita potrà essere utilizzata anche per fini ambientali, quali:
 - accumulo di risorse idriche;
 - afforestazione;
 - siti di biodiversità.
- nelle more dell'apposito provvedimento (specifiche tecniche) di cui all'art. 46, c. 1, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con il quale la Giunta regionale disciplina la definizione dell'indice di riequilibrio ecologico, secondo quanto stabilito dal P.T.C.P., sulla base dei risultati della Relazione di compatibilità idraulica effettuate dall'Amministrazione comunale di concerto con l'Amministrazione Provinciale e con gli Enti Gestori, le cave esaurite, previa variante al progetto di ricomposizione ambientale approvato e conseguente estinzione della coltivazione, o comunque dismesse possono essere utilizzate, in caso di necessità, come:
 - bacino di laminazione per eventi piovosi di particolare intensità (salvaguardia da rischio idraulico);
 - bacino per la raccolta di acque da utilizzare in agricoltura in periodi siccitosi;
 - creazione di ambiente naturalistico umido e quindi di maggiore valenza ai fini della biodiversità;
 - sistema che permette la raccolta di acque di scorrimento e lentamente le fa confluire in falda rimpinguandola;

questo gruppo di benefici può essere ottenuto anche dallo stesso bacino di cava che si riempie in autunno, e/o in primavera, cede parte delle acque in estate e, svuotandosi, è pronto a ricevere le nuove piogge; i progetti di recupero per queste finalità dovranno essere attuati in concertazione tra Regione, Provincia, Consorzi e Comune su proposta di qualsiasi di questi Enti; in particolare il recupero a fini naturalistici delle cave dovrà essere inserito prevalentemente nei corridoi ecologici, secondo le indicazioni del P.T.C.P..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In ogni caso dovranno essere previsti strumenti di monitoraggio idonei a garantire la verifica e l'analisi dell'attuazione delle misure di recupero e incentiva la destinazione del sito recuperato ad attività, usi, funzioni di interesse generale; in questo senso per le cave esistenti ormai esaurite, il P.I. consente anche opere ed impianti di interesse pubblico, nonché opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dall'art. 104 del D.P.R. 09.04.1959 n. 128 e s.m.i..

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'U.L.S.S. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

Per gli ambiti relativi alle cave esaurite è previsto un Piano di Recupero Ambientale, informato e formato prioritariamente per tramite di procedure concertative previste dalla legge tra i soggetti privati ed il Comune; per gli ambiti territoriali estrattivi che comprendono uno o più siti attivi o dimessi, il recupero ambientale deve essere contenuto in un progetto complessivo che tenga in adeguata considerazione tutte le caratteristiche ambientali e sociali-economiche dell'intera area.

CAPO VI° – ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Art. 52 - Classificazione delle zone adibite a servizi per la popolazione (F)

Il P.I., in coerenza con il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le zone attinenti ai servizi alla popolazione (F), così come indicate nelle planimetrie di P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. n. 1444/1968, ovvero:

- aree per l'istruzione;
- aree per le attrezzature di interesse comune (per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, le attività culturali, associative e politiche, ecc.);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (per il tempo libero, la ricreazione, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, ecc.);
- aree per parcheggi (compresi gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani);
- aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza, compreso gli elementi di riqualificazione urbana.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Le nuove zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Esse, peraltro, possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso.

Rispetto al dimensionamento dei servizi operato per ogni singolo A.T.O. dal P.A.T., sono ammissibili trasferimenti di quantità nella misura non maggiore del 30%, comunque fatti salvi le dotazioni minime afferenti al dimensionamento complessivo indicato dal P.A.T..

Gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, sono subordinati alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Al dimensionamento residenziale è aggiunta una quota del 15% utilizzabile esclusivamente mediante accordi di pianificazione che prevedano la localizzazione dell'eventuale parte eccedente il volume liberamente utilizzabile, come credito edilizio, negli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola secondo le modalità definite dal P.A.T..

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigente, escludendo quella legata a P.U.A. o progetti per i quali i lavori siano iniziati e/o convenzionati; sono, inoltre, escluse dal carico insediativo aggiuntivo relativo alle attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive per le quali i relativi lavori siano iniziati e/o convenzionati, e l'individuazione di zone per la gestione (conferma o trasferimento) di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la residenza sono ammissibili:

- modifiche al dimensionamento di ciascun A.T.O., comunque nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T., ossia aumenti o diminuzioni del volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. per una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.;
- in sede di P.U.A., un incremento dell'indice territoriale complessivo delle aree interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo non maggiore del 15%, qualora il soggetto attuatore esegua interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal P.A.T. (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole), gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di mc 150 per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Per gli insediamenti produttivi, al fine di contenere il consumo del territorio, sono consentiti, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, fino al limite massimo complessivo del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc..

In tal senso potranno essere perseguite soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia; lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere conseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze ed alle superfici coperte, sulla base di specifiche e documentate necessità, potranno essere valutate di volta in volta regole diverse legate alle effettive esigenze della produzione.

E' possibile riclassificare e/o accorpare le aree a servizi previste all'interno dell'urbanizzazione consolidata, sempre nel rispetto del dimensionamento minimo dei servizi previsti dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

La specificazione delle attrezzature insediabili in tali aree è indicata al successivo articolo 55.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:

- a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento 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 mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo;
- b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento 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 mediante convenzione e/o atto unilaterale.

Ai sensi dell'articolo 18 bis della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. sono sempre ammessi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e quelli di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un P.U.A..

Ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Art. 53 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggiore rilevanza – impianti speciali

Trattasi di aree e/o complessi di servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale, di particolare significato sociale e/o di rilevante interesse pubblico, anche a scala sovracomunale, esistenti e di nuova collocazione.

In località Sala, a nord della S.P. 102 Postumia Romana, viene individuata la Centrale di compressione gas della SNAM Rete Gas, classificata dal P.I. come z.t.o. D6 (produttiva destinata ad impianti speciali). L'ambito spaziale indicato dal P.I. è comprensivo dell'ampliamento richiesto dall'Ente gestore, vista la rilevanza strategica della Centrale, anche ai fini di una razionalizzazione dell'impianto.

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative ritenute di rilevante interesse pubblico per le finalità di cui al presente articolo, così come regolamentati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che abbiano per oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico, compreso i servizi e le attrezzature di cui al presente articolo, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e della Regione, nonché amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., così come regolamentati dall'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre Amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. n. 35/2001, può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento; l'accordo consiste nel consenso



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso; esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto; l'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali; esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.

Il P.I., per la Centrale di compressione gas della SNAM Rete Gas, ai fini di un'adeguata regolamentazione dell'intervento di ampliamento proposto dall'Ente gestore, prescrivere un piano complessivo di mitigazione del quadrante territoriale interessato, nella logica della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

L'attuazione delle previsioni del P.I. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Per le finalità di cui al presente articolo, gli accordi con i soggetti privati costituiscono parte integrante del P.I. e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; essi sono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

90

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Art. 54 - Destinazione delle zone adibite a servizi per la popolazione (F)

Nelle zone adibite a servizi per la popolazione sono ammesse le destinazioni, suddivise per tipo di attrezzatura, di cui ai successivi commi del presente articolo.

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo.

Aree per attrezzature di interesse comune: attrezzature religiose e di culto, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi.

Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, suddivisi in:

- verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi ed il riposo degli adulti;
- impianti sportivi: impianti sportivi, sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio della attività fisica e sportiva in forma agonistica e non compresi i servizi e le attrezzature di supporto agli impianti.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Parcheggi: parcheggi e spazi di sosta al livello stradale.

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, verde alberato, parcheggi e spazi di sosta e strutture di supporto quali mense, assistenza medica, locali di ristoro (bar, ristoranti), ricreative, ecc..

Attrezzature e spazi pubblici, così come specificate ai punti precedenti, ricavati in zona perequata e integrati con la funzione residenziale.

Art. 55 - Modalità di intervento nelle zone adibite a servizi per la popolazione (F)

Nelle zone adibite a servizi per la popolazione si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di progetti edilizi per le costruzioni e di progetti esecutivi e descrizione delle opere per le restanti realizzazioni.

Nella costruzione di qualsiasi opera all'interno delle fasce di rispetto stradale devono essere applicate le disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada (art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, come sostituito dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610).

Sono comprese in queste zone anche le aree destinate prevalentemente a servizi di livello urbano, nonché impianti agonistici con le relative attrezzature di supporto, ambientalmente integrati con le funzioni di tipo residenziale, insediabili tramite procedure di perequazione.

91

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (necessario per conseguire la dichiarazione di pubblica utilità), ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona di perequazione.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi ed alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che mettono a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione e/o vincolo di uso pubblico, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori da utilizzarsi nell'attuazione degli interventi.

Il volume degli edifici esistenti è aggiuntivo rispetto a quello derivato dall'applicazione dell'indice di potenzialità edificatoria previsto per ciascuna area perequata.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.-P.I. sono ritenuti ammissibili, anche in assenza di strumento urbanistico attuativo, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti, nonché interventi che diano luogo a cambi di destinazione d'uso e/o di utilizzazione in atto od aumento delle unità immobiliari esistenti.

La progettazione degli spazi dovrà avvenire nel rispetto dei criteri informativi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

(morfologici e distributivi) planimetrici ed altimetrici stabiliti nelle tavole urbanistiche di progetto della serie D (zone significative in scala 1:2000), tenendo conto dei seguenti criteri complementari:

- organizzare e sistemare gli spazi scoperti in modo che possano risultare integrativi, complementari e qualificanti degli spazi costruiti dei quali ne costituiscono la pertinenza esterna;
- caratterizzare le aree scoperte sistemate a verde scegliendo le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree verdi;
- pavimentare le aree di accesso e sosta veicolare ed i camminamenti pedonali di distribuzione interna in modo da rendere minime le soluzioni di discontinuità con le altre aree verdi;
- coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici tenendo a realizzare ambienti luminosi omogenei nel rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso.

Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici del P.I. possono essere variate in seguito ad adozione da parte della Giunta comunale, di strumenti urbanistici di dettaglio:

a) aree per l'istruzione

- 1 - asilo nido
- 2 - scuola materna
- 3 - scuola elementare
- 4 - scuola d'obbligo
- 5 - scuola superiore o specializzata
- 6 - università

Gli istituti privati sono contraddistinti da un simbolo costituito da un cerchio per metà annerito.

b) aree per attrezzature di interesse comune

ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 - chiese
- 10 - centri religiosi e dipendenze
- 11 - conventi

ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 14 - musei
- 15 - biblioteca
- 16 - centro culturale
- 17 - centro sociale
- 18 - sale riunioni, mostre ecc...

ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC.

- 21 - cinema
- 22 - teatro
- 23 - sala manifestazioni
- 24 - sala da ballo

ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 27 - centro di servizio per anziani non autosufficienti, centro diurno

ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 - farmacia
- 31 - servizio sanitario di quartiere



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

32 - centro sanitario poliambulatoriale

33 - casa di cura

34 - ospedale

SERVIZI AMMINISTRATIVI

37 - municipio

38 - delegazione comunale

39 - uffici pubblici in genere

40 - banche, borse, sportelli bancari

SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

43 - carabinieri

44 - pubblica sicurezza

45 - vigili del fuoco

46 - caserme

47 - carceri

48 - guardia di finanza

49 - guardia forestale

SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

52 - ufficio postale

53 - telefono pubblico

54 - impianti telefonici

55 - radio e televisione

SERVIZI COMMERCIALI

58 - centro vendita o supermarket

59 - mercato

60 - esposizione e fiere

SERVIZI TECNOLOGICI

63 - impianti idrici

64 - impianti gas

65 - Impianti enel

66 - mattatoi

67 - impianti depurazione

68 - impianti incenerimento

69 - impianti trattamento rifiuti

70 - pubbliche discariche

ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO

73 - stazione ferroviaria

74 - stazione autolinee extraurbane

75 - stazione rifornimento e servizio

76 - porto

77 - porto turistico

78 - autoporto

79 - aeroporto

c) aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport

82 - area gioco bambini

83 - giardino pubblico di quartiere

84 - impianti sportivi di base

85 - impianti sportivi agonistici

86 - parco urbano



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- 87 - campi da golf
- 88 - campi da tennis
- 89 - piscine
- 90 - galoppatoi
- 91 - percorsi attrezzati
- 92 - parchi extraurbani
- 93 - campo da calcio
- 94 - palestra
- 95 - bocce
- d) aree per parcheggi
- 95a- area parcheggio
- 96 - autorimessa
- 97 - autosilos.

Può, inoltre trovare sede nelle zone stesse tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

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

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

94

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

E' tuttavia ammesso, nelle zone a tessuto insediativo omogeneo "B", "C", "D", la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

In queste zone valgono i seguenti indici:

- a) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura
 $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq/mq.
 $I_f =$ ~~densità edilizia~~ **indice di edificabilità** fondiaria = 2,50 mc/mq.

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

- Parcheggio = 0,20 superficie utile di ~~pavimento~~ (SU)
- L'area di risulta deve essere sistemata a verde.

- b) Aree per attrezzature di interesse comune
 $U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq./mq.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

If = ~~densità edilizia~~ **indice di edificabilità** fondiaria = 2,00 mc/mq.

H = altezza massima = 9,00 ml.

Parcheggi = 0,40 superficie utile ~~di pavimento~~

- b.1) aree per attrezzature di interesse comune, speciale con specifica utilizzazione a “strutture sanitarie, socio-assistenziali e sociali” (Fb-s/1)

I parametri edilizi del fabbricato, come volumetria, altezza, superficie coperta, spazi esterni di servizio, forma, dimensione e posizione dei volumi tecnici per impianti tecnologici, ecc., vengono determinati in sede di realizzazione del progetto edilizio nel rispetto degli standard minimi di funzionalità prescritti dalle specifiche normative vigenti in materia.

L’attuazione dell’intervento in quest’ambito potrà avvenire per iniziativa privata o pubblica o mista pubblica/privata mediante P.U.A..

In caso di intervento privato, la convenzione attuativa dovrà disciplinare l’uso della struttura e le modalità di accesso.

- c) Aree per parco-gioco e sport

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili:

Per gli impianti coperti:

Uf = 0,40 mq./mq.

Parcheggi = 0,20 Sf.

Per gli impianti scoperti:

Uf = 0,15 mq/mq.

Parcheggi = 0,20 Sf.

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

- d) Aree per parcheggi

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone a tessuto insediativo omogeneo contermini e comunque nella quantità stabilite dalla presente normativa.

- e) Ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza

Sono comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del territorio comunale, destinate prevalentemente:

- agli impianti sportivi agonistici ed alle attrezzature complementari;
- alle attrezzature di interesse comune;
- alle aree per parcheggio;

ed in parte a nuovi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, ambientalmente integrati e insediabili tramite le procedure di perequazione di cui al presente articolo.

Per dette aree valgono le seguenti prescrizioni:

- ripartizione funzionale:

l'area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l'indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest'ultimo non potrà essere utilizzato per meno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purché previsto all'interno di un progetto di fattibilità che ne garantisca l'utilizzo.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- indici urbanistici:

- 1) **ambito perequato “Fper – 1”** località Istrana Est compreso tra Via Padernelle e Via Capitello.
 - a) attrezzature di interesse comune (Fb); attrezzature a parco, gioco e sport (Fc): valgono le prescrizioni di cui al presente articolo;
 - b) residenza (C2):
 - indice di edificabilità complessivo: 0,25 mc./1 mq. di STp secondo la seguente ripartizione funzionale ammessa:
 - a) privato: 0,20 mc/mq
il volume relativo andrà insediato sulla superficie edificabile privata (SEpr) il cui ambito è indicato sulla tav. D.05;
 - b) pubblico: 0,05 mc/mq
il volume relativo andrà insediato sulla superficie edificabile pubblica (SEpu) il cui ambito è indicato sulla tav. D.05;
 - destinazioni d’uso:
valgono le prescrizioni di cui all’art. 33;
 - distanze:
valgono le prescrizioni degli articoli 25;
 - altezza massima:
m. 6,50;
standards:
valgono le prescrizioni di cui all’art. 16.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO V°

INFRASTRUTTURE VIARIE

Art. 56 - Viabilità

a) infrastrutture di ordinaria rilevanza

Le aree e gli spazi di viabilità sono destinati alla conservazione e/o all'ampliamento della viabilità esistente ovvero alla realizzazione di nuovi assi viari. All'interno di tali aree, la nuova individuazione grafica di strade, nodi stradali e sedi di mobilità ciclo-pedonale, ha valore indicativo, essendone demandata la relativa specificazione alle situazioni di fatto ed ai successivi progetti esecutivi delle opere. In particolare il confine stradale, comprende aree e spazi per la viabilità ed è definito dal limite della proprietà stradale quale risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o delle cunette ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Entro una fascia di 5.00 ml dal confine stradale è comunque consentita la realizzazione di migliorie ed adeguamenti della viabilità, costruzione di pertinenze quali marciapiedi e piste ciclabili.

All'esterno dei centri abitati e degli insediamenti residenziali previsti dal P.I. le distanze tra gli accessi non possono essere inferiori a ml. 500 per le strade statali e ml. 300 per le strade provinciali.

L'individuazione e la realizzazione di ulteriori percorsi viari, ove e nei termini in cui sono consentite dal presente P.I. devono tendere a recuperare i tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

La realizzazione e la sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo deve tendere a minimizzare le alterazioni dell'ambiente interessato; le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

Il P.I. consente nelle fasce di rispetto, anche opere di mitigazione ambientale, interventi di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade medesime e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

In prossimità dei centri abitati sono prescritte per le nuove strade extraurbane principali, ed ogni altra individuata a tal fine, la dotazione di barriere (vegetazione sempreverde ad alta ramificazione, accumuli di terra, barriere artificiali fonoassorbenti) idonee ad ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là di esse.

Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito, che in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale, mantenendo inalterati, o riducendoli di numero, ove possibile, gli accessi carrai esistenti; in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benessere dell'Ente proprietario della strada.

Il P.I. consente la rilocalizzazione degli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

Qualora necessario il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

In tal senso, a norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

b) infrastrutture di maggior rilevanza

Trattasi di viabilità e infrastrutture, finalizzate al trasporto di persone e merci, di maggior rilevanza.

Relativamente al sistema delle infrastrutture per la mobilità il P.I. si raccorda con il P.T.C.P. che ha operato, sulla base del traffico presente sulle varie strade provinciali, la classificazione delle stesse (o di vari tratti) secondo quanto previsto dal Codice della Strada e rispetto alla quale sono state di fatto definite le strade di maggior importanza sulla base del volume di traffico presente e conseguentemente sono state determinate le ampiezze delle fasce di non edificabilità a bordo strada.

Le strade classificate di interesse provinciale sono da considerare tali per le parti esterne ai centri abitati al fine di attribuire ad esse fasce di rispetto tenendo conto di quanto disposto dal Codice della Strada; detta classificazione, operata dal Piano provinciale, ha



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

carattere urbanistico e vale in pendenza della definitiva classificazione ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni del Codice della Strada.

Le caratteristiche di tracciato, di sezione ed ogni altra caratteristica delle sedi viarie devono conformarsi al dettato della legislazione statale e regionale, conformemente alle direttive date in proposito dall'Amministrazione provinciale, in particolare per quanto concerne l'innesto di sedi viarie private nella viabilità provinciale, non ammesse al fine di ridurre punti di conflitto e rallentamento.

Il P.I. incentiva la delocalizzazione di ostacoli anche soltanto visivi esistenti nelle fasce di rispetto dei tracciati viari o in corrispondenza degli incroci mediante l'attribuzione di un credito edilizio; in corrispondenza degli incroci e nelle fasce di rispetto dei tracciati viari è fatto assoluto divieto di costruire; nelle fasce di rispetto delle sedi viarie è consentito l'impianto di:

- piazzole di fermata per i mezzi pubblici da realizzare a cura dell'Amministrazione Pubblica proprietaria della sede viaria, parcheggi a raso e aree di sosta;
- distributori di carburanti e cartelli pubblicitari, compatibilmente con i caratteri paesaggistici e culturali dell'ambito;
- lamine fonoassorbenti e/o arborate.

In tal senso viene promossa la formazione di fasce vegetali d'adeguata profondità a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto predeterminata, di elementi vegetali autoctoni con la finalità di mitigare gli impatti negativi indotti da tali infrastrutture.

99

Con il termine mobilità sostenibile viene considerato il sistema di mobilità delle persone che utilizzano le piste ciclabili e che il P.I. intende sostenere mediante la sua organizzazione e valorizzazione promuovendo la realizzazione di collegamenti protetti tra periferia e centro, nonché le connessioni con i centri di altri comuni.

Il P.I. recepisce i percorsi turistici individuati dal P.T.T. (Piano Territoriale Turistico), come riportati nel P.T.C.P., garantendo la loro tutela e valorizzazione.

Viene incentivata la fruizione turistica di tutti i caratteri distintivi delle risorse territoriali conformemente ai seguenti criteri:

- estensione della fruizione turistica agli ambiti paesistici esterni agli ambiti urbani maggiori;
- formazione di una rete territoriale di percorsi tematici extraurbani interconnessi;
- formazione di un sistema di stazioni turistiche extraurbane disposte lungo i percorsi di cui all'alinea precedente, ove possibile recuperando consistenze edilizie abbandonate;
- estensione dei percorsi ai centri abitati tradizionali della campagna;
- caratterizzazione dei percorsi per continuità tematica e/o naturalistica;
- destinazione delle stazioni di cui sopra ad usi, funzioni ed attività per l'assistenza, la sosta, l'ospitalità, il tempo libero, l'osservazione naturalistica, l'informazione ed ogni altra consona;
- riferimento dei percorsi turistici alle reti ecologiche, alle unità di paesaggio storicamente caratterizzate, a preesistenze immobiliari specificamente recuperate;
- pedonalizzazione di percorsi interni ad unità di paesaggio a partire da poli di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

attestamento d'accesso veicolare;

- specifica tutela faunistica e floristica lungo i percorsi;
- connessione alle reti turistiche ed ecologiche delle province contigue;
- incentivi alla delocalizzazione di consistenze edificate improprie esistenti lungo gli itinerari;
- valorizzazione turistica della risorsa acqua, da monitorare e mantenere.

Il P.I. prevede, qualora necessario, il potenziamento delle aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali e ciclabili, preposte alla sosta delle persone e dei mezzi; fermo restando i tracciati ciclopedonabili definiti dal P.A.T. il P.I. potrà apportare modifiche alle previsioni, quali traslazioni, rettifiche dei tracciati, senza che ciò si configuri come variante al P.A.T. stesso.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La viabilità appartenente al primo livello funzionale provinciale dovrà essere caratterizzata come corridoio multifunzionale (infrastrutturale, ambientale e paesistico), con la salvaguardia delle aree limitrofe da destinare ad aree verdi, creazione di zone da destinare alla forestazione e al mantenimento di determinati standard ambientali e funzionali (aree boscate per produzione di biomassa), e per un efficace utilizzo di sistemi per la mitigazione del rumore e degli altri effetti del traffico.

In sede di rilascio o assenso di titoli abilitanti a costruire, il Comune osserva le seguenti prescrizioni:

100

- a) non sono ammessi interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, definiti almeno a livello di progettazione preliminare;
- b) si intende per "tracciato viario" il sedime delle opere a cielo aperto ed accessorie, unitamente alle fasce di rispetto previste per ogni singola tipologia stradale dall'art. 26 e segg. del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e maggiorate secondo quanto previsto dai piani provinciali di settore e urbanistici;
- c) nel caso di interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, così come definiti al punto b), il cui stadio di progettazione dell'infrastruttura sia inferiore al livello definito al punto a) e/o risultante da accordi o intese formalmente stipulati tra l'Ente competente alla realizzazione della strada e gli Enti locali coinvolti, il Comune dovrà chiedere il nulla-osta vincolante alla Provincia e all'Ente proprietario della strada;
- d) in caso di modificazioni del tracciato viario, in relazione a fasi successive di progettazione, approvate dall'Ente competente, o risultanti da accordi o intese tra l'Ente competente e gli Enti locali coinvolti, il divieto di cui ai punti precedenti si applica alle aree interessate dalla sola nuova ipotesi progettuale, e costituisce variante automatica agli strumenti urbanistici.

Al fine di non pregiudicare il livello di servizio della rete viaria di interesse provinciale, i collegamenti alla rete di secondo e terzo livello dalle zone di espansione o di trasformazione urbanistica dovranno avvenire attraverso assi viari di collegamento e non come innesto diretto dalla singola proprietà; la geometria di tali assi dovrà garantire adeguati livelli di servizio in base ai carichi veicolari generati dai nuovi insediamenti; la



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

definizione di questi collegamenti dovrà essere realizzata anche a mezzo di adeguamento o riqualificazione di collegamenti esistenti.

Il Comune valuta la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete viaria, verificando la capacità delle reti di mobilità esistenti e di progetto, rispetto ai flussi veicolari esistenti, incrementati dall'indotto derivante dalla nuova urbanizzazione in aree di espansione o di trasformazione urbanistica; l'entità dell'indotto deve essere calcolato in base alla capacità insediativa e all'ambito gravitazionale degli interventi stessi.

Sono considerati di significativa entità gli interventi con superficie territoriale superiore a 5 ettari o volume edificabile pari ad almeno 50.000 mc o che comportino la realizzazione di spazi a parcheggio in misura superiore a 10.000 metri quadrati.

Le verifiche di cui ai commi precedenti non si applicano agli interventi oggetto di valutazione di impatto ambientale, nonché alle medie e grandi strutture di vendita di cui alla L.R. 50/2012 e s.m.i., in quanto già disciplinate da specifica normativa.

Il tracciato indicato nelle tavole C.02, D.04 e D.05, impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione (c.d. varco libero).

I tracciati ciclabili/pedonali dovranno essere realizzati o adeguati secondo i criteri tecnici e normativi: interconnessioni intercomunali, anche verso l'esterno dei confini provinciali; connessioni di bacino, percorsi specialistici di interconnessione turistica e paesistica; percorsi urbani riservati; piste di bacino abitativo convergenti ai compendi industriali attrezzati ed ai compendi scolastici; essi dovranno essere realizzati preferibilmente lontano dalle sedi carrabili ad alto scorrimento utilizzando/recuperando la viabilità rurale, quindi in prossimità di luoghi di valenza per caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche o per la presenza di edifici di particolare interesse.

101

c) infrastrutture di collegamento in programmazione

Il P.I., in coerenza con il Piano provinciale, suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale, raccordandosi con la pianificazione di settore prevista, ed inoltre:

a) per le infrastrutture a scala sovracomunale recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e definisce:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale;

b) per le infrastrutture locali definisce:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale;
- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali.

Il P.I. verifica e, se necessario modifica, le previsioni del P.A.T., in coerenza con il P.T.C.P., concernenti i tracciati viari in programmazione, tenendo conto non soltanto delle condizioni di equiaccessibilità al territorio che le caratterizzano, ma anche dei requisiti di sicurezza e di aperta fruizione visiva dell’intorno.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Vale quanto indicato alla precedente lett. b) in merito alle infrastrutture di maggiore rilevanza.

Art. 57 - Piste ciclabili e percorsi ambientali

Il P.I. individua i tracciati delle piste ciclabili di progetto; si prescrive inoltre che i nuovi tracciati stradali siano opportunamente attrezzati con percorsi laterali pedonali o ciclabili. Dette piste ciclabili saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio facente parte integrante delle presenti N.O..

102

Il P.I. individua altresì i “percorsi ambientali”, intesi come percorsi extraurbani, su tracciati esistenti, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi non devono essere pavimentati con materiali comportanti l'impermeabilizzazione dei suoli interessati, né utilizzati con mezzi a propulsione meccanica ma solamente a piedi con cicli o a cavallo.

I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie autoctone essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come “percorsi vita” ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta dotate esclusivamente di panchine realizzate in legno, ovvero in cotto e legno, nonché di contenitori per i rifiuti.

Art. 58 - Percorsi Pedonali

Il P.I. individua percorsi esclusivamente pedonali interni ai centri urbani, su aree pubbliche o di uso pubblico.

Tali percorsi saranno pavimentati con materiali tradizionali del tipo usato per la realizzazione delle corti secondo quanto stabilito dall'articolo 26 del Regolamento Edilizio ed opportunamente attrezzati con elementi di arredo urbano.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO VI°

FASCE DI RISPETTO, VINCOLI, VALORI E ZONE DI TUTELA

Art. 59 - Fasce di rispetto stradale

Le disposizioni relative alle fasce di rispetto si applicano obbligatoriamente all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabile previste dal P.I. e già dotate delle opere di urbanizzazione.

Le fasce di rispetto stradale sono definite dal D. Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada – art. 16), nonché dal D.P.R. n. 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada – art. 26).

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili, ma computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi.

Nelle fasce di rispetto possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti.

Nelle fasce di rispetto in generale, per una profondità di 5 metri dal manufatto di riferimento, è ammessa la costruzione di piste ciclabili e pedonali, marciapiedi, piazzole ecologiche, spazi di sosta e parcheggio, fermate per trasporto pubblico, chioschine, impianti tecnologici a rete e sistemazione a verde con piantumazione, utilizzando piante locali di alto fusto, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, in ottemperanza a progetti attuativi regolarmente autorizzati.

Nelle sole fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione di carburante.

Viene espressamente richiamato quanto dettato al precedente Art. 56.

Per gli edifici esistenti gli ampliamenti possono essere concessi soltanto se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Art. 60 - Zone di rispetto cimiteriale

Trattasi di ambiti di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative zone di rispetto.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione di edifici ricadenti nella zona di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina un credito edilizio; a norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I., qualora ritenuto necessario, individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio.

Le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di P.I. rappresentano unicamente la ricognizione dei vincoli esistenti.

Il vincolo è individuato di norma a 200 m. dal muro di cinta del cimitero, ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie (art. 338 R.D. n. 1265/1934 e s.m.i., art. 57 D.P.R. n. 285/1990 e s.m.i., art. 28 L. n. 166/2002 e s.m.i.) o alla distanza stabilita dall'eventuale decreto di riduzione esistente. Sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla sopracitata normativa.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti negli ambiti cimiteriali e delle zone di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al T.U. delle leggi sanitarie (art. 338 R.D. n. 1265/1934, s.m.i., ma anche art. 57 D.P.R. n. 285/1990 e s.m.i. e art. 28 L. 166/2002 e s.m.i.).

105

Art. 61 - Rispetto ferroviario

Trattasi di aree di sedime e delle relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti od in progetto, anche secondo nuovi programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.

Il P.I. recepisce i programmi relativi alla realizzazione di infrastrutture strategiche e le relative fasce di rispetto.

La fascia di rispetto ferroviario corrisponde alla distanza di sicurezza dalle linee ferrate che deve essere osservata nell'esecuzione di opere e nella costruzione di edifici e manufatti previsti dal presente P.I..

Il P.I. stabilisce una fascia di rispetto dell'ampiezza di ml. 30,00; tale ampiezza viene misurata in proiezione orizzontale a partire dalla rotaia esterna.

Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono consentiti, per una sola volta e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario, ampliamenti, delle unità abitative esistenti alla data di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

adozione della presente Variante al P.I. fino ad un massimo di 150 mc, purché l'ampliamento non sopravanzì rispetto la linea che ha originato il rispetto.

Nelle fasce di rispetto ferroviario è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e manufatti di qualsiasi genere, salvo parere favorevole rilasciato dall'Ente proprietario.

La realizzazione di piantumazioni, escavazioni, infrastrutture tecnologiche e depositi di materiali, nelle vicinanze della rete ferroviaria dovrà conformarsi alle prescrizioni fissate del Titolo III° del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e s.m.i., dal D. Lgs. 20 agosto 2002, n. 190, attuativo della L. n. 443/2001 e s.m.i..

Le aree comprese nella fascia di rispetto ferroviario sono inedificabili ma computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri stabiliti per le stesse.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del D. Lgs. 20 agosto 2002, n. 190, attuativo della L. n. 443/2001 e s.m.i..

Art. 62 - Norme per le fasce di rispetto e zone di tutela dei corsi d'acqua

a) fasce di rispetto corsi d'acqua

L'acqua è per la Provincia di Treviso una delle maggiori ricchezze naturali; la rete idrografica, costituita da fiumi e da corsi d'acqua, molti dei quali di risorgiva, che attraversano il territorio provinciale, costituisce un importante punto di forza; essa è la base di paesaggi del lungo fiume, delle verdi distese di pianura, delle zone naturalistiche, risulta la forza trainante dell'agricoltura di qualità ed è stata anche la forza energetica per le prime attività produttive; non da meno è la risorsa invisibile delle acque di falda di cui la Provincia è abbondante riserva.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il P.I., in coerenza con il P.A.T., dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il R.D. n. 368/1904 per le opere di bonifica ed il R.D. n. 523/1904 per le opere idrauliche;
- relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi;
- la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua il interessato;

- piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I, Capo II, art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle aree ed ai beni specificatamente richiamati dall'art. 142, ai rispettivi commi 2 e 3, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività / altro per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

107

Lungo i corsi ed attorno agli specchi d'acqua il P.I., coerentemente con il P.T.C.P., dispone la formazione di fasce di protezione riparia la cui profondità minima dal bordo superiore dell'argine non deve essere inferiore a 7 metri (misurati perpendicolarmente alla linea di bordo) salve oggettive impossibilità; in accordo con le Autorità preposte al controllo del corso d'acqua interessato, determina la profondità delle fasce in relazione alle specificità locali, ed il loro uso, comunque non edificatorio, localizzandole prevalentemente nelle aree a capacità protettiva buona delle acque superficiali individuate nella Tav 2.5 del P.T.C.P..

Quando nell'ambito delle fasce di protezione riparia siano compresi edifici o manufatti, comprese le sedi viarie, la disposizione e la profondità delle fasce di rispetto previste terrà conto di tali preesistenze e della necessità di consentirne il restauro, il risanamento, la ristrutturazione e l'adeguamento, oltre alla demolizione con ricostruzione all'esterno delle fasce.

La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione riparia potrà essere incentivata anche con agevolazioni finanziarie e/o con accesso al credito edilizio, in particolare nelle aree in cui è presente un rischio maggiore di trascinamento di inquinanti nei corsi d'acqua; in particolare il P.I. favorisce mediante attribuzione di crediti edilizi l'arretramento dei fabbricati esistenti all'interno delle fasce di protezione riparia.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Ai sensi del combinato disposto dell'Art. 36 e dell'Art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In assenza della classificazione e disciplina, da parte del P.I., sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal P.A.T., sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue per le quali potranno essere fissate distanze diverse.

In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dal Genio Civile;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata al Consorzio di Bonifica competente.

In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori non classificati:

- lungo entrambi i lati dei canali di bonifica vanno mantenute, con continuità, fasce di rispetto della larghezza: fino a 10 m per i canali emissari e principali, fino a 4 m per i canali secondari e di 2 m per gli altri, in funzione dell'importanza. Misurate dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine. Tali zone di rispetto, fino alla larghezza di 4 m per i canali emissari e principali, fino alla larghezza di 2 m per i canali secondari e della lunghezza di 1 m per gli altri, possono essere interessate solamente da colture erbacee senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire quando necessario; ai sensi dell'art. 134 R.D. 368/1904 sono oggetto di autorizzazione/concessione, rilasciate in forma precaria in conformità al corrispondente regolamento consorziale ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, precaria o permanente che si trovi entro una fascia compresa fra 4 e 10 m per i canali emissari e principali, 2 e 4 m per i canali secondari, 1 e 2 per gli altri, metri misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine;
- lungo entrambi i lati dei canali irrigui sono presenti, con continuità, fasce di rispetto della larghezza: fino a 10 m per i canali derivatori, principali e primari, fino a 4 m per



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

i canali secondari e di 1 m per i canali terziari, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine; tali zone di rispetto, fino alla larghezza di 4 m per i canali derivatori, principali e primari, fino alla larghezza di 2 m per i canali secondari e della lunghezza di 1 m per i canali terziari, possono essere interessate solamente da colture erbacee senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire sulle opere irrigue quando necessario; ai sensi dell'art. 134 R.D. 368/1904 sono oggetto di autorizzazione/concessione, rilasciate in forma precaria in conformità al corrispondente regolamento consorziale, ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, precaria o permanente, che si trovi entro una fascia compresa fra 4 e 10 m per i canali derivatori, principali e primari, 2 e 4 m per i canali secondari, metri misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine;

- lungo entrambi i lati delle condotte pluvirrigue principali, primarie e distributrici, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole opere o negli atti di servitù, è presente con continuità una fascia di rispetto della larghezza, rispettivamente, di 2,5 m, 1,5 m e 1 m, misurati dall'asse del tubo; ai sensi dell'art. 134 R.D. 368/1904 sono oggetto di autorizzazione/concessione rilasciate in conformità al corrispondente regolamento consorziale, ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, precaria o permanente, che si trovi entro una fascia di rispetto di 2,5 m, 1,5 m e 1 m rispettivamente per condotte adduttrici, primarie e distributrici.

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

109

All'esterno delle aree urbanizzate, quindi fatti salvi i sistemi insediativi (di cui ai tessuti insediativi omogenei in ambito urbano ed extraurbano A, B, C, D, F) previsti dal P.I., relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti, ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, c. 1, lett. g), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, di regola non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.
- g) Gli interventi edilizi di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- h) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- i) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La disciplina dell'uso in agricoltura di fertilizzanti, fitofarmaci ed erbicidi è regolamentata dal Piano specifico denominato "Agricolo Ambientale e per la difesa fitopatologia" previsto dagli articoli 3 e 14 della L.R. 8 gennaio 1991, n.1.

Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua e dalle risorgive sono regolamentate dalla D.G.R.V. n. 2495/2006 e s.m.i..

Valgono in ogni caso le azioni di tutela ambientale e di uso razionale del territorio previste nel documento interregionale "Interventi e metodi di produzione agricola e zootecnica per la salvaguardia e la valorizzazione della Valle Padano-Veneta" approvato dal Consiglio Regionale in data 26 marzo 1991.

Nell'ambito territoriale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile vige la normativa sovraordinata del Piano Ambientale, in particolare l'art. 10 bis delle N.d.A. del Piano Ambientale.

Ancorché non presenti negli elaborati cartografici del P.I. (serie E ove sono rappresentati i vincoli e le tutele relativi all'intero territorio comunale, coerentemente con il P.A.T.), sono da considerarsi soggetti alle norme consorziali sulle vie d'acqua non classificate anche i sedimi di corsi d'acqua abbandonati ma catastalmente demaniali.

110

In merito alle fasce di rispetto delle vie d'acqua consorziali di bonifica e di irrigazione le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc., dalla stessa via d'acqua vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, ecc.).

Le piantumazioni e siepi esistenti o che a seguito di una opera di bonificazione a valenza pubblica risultassero a distanza minore di quella indicata dal R.D. 368/1904 e dal Regolamento Consorziale del consorzio competente per territorio, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio, ma giunte alla maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite dalle Norme citate.

La realizzazione di qualsiasi opera che possa comportare una occupazione, anche temporanea, dei sedime delle vie d'acqua di bonifica o irrigue, a pelo libero o intubate, gestite dal consorzio di bonifica competente per territorio, deve essere oggetto di specifica autorizzazione/concessione a titolo precario.

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto, non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; le citate superfici non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria sia per le aree di futura espansione che per quelle già urbanizzate.

b) zone di tutela

Il P.I., in coerenza con il P.A.T., nel rispetto dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., individua e disciplina le seguenti zone di tutela:

- corsi d'acqua e specchi lacuali (lett. b) art. 41 della L.R. n. 11/2004);
- una fascia di profondità di almeno:
 1. m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
 2. m. 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali;
- aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (lett. j) art. 41 della L.R. n. 11/2004);
- le aree a possibile interesse archeologico.

In tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.; le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle Acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S., ecc.).

111

La tutela viene attuata, da parte del Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (infrastrutture, insediamenti civili e produttivi, attività agricole, ecc.);
- attraverso il controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, la siccità e l'inquinamento.

Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Fatti salvi gli ambiti urbani ed extraurbani vigenti di cui ai tessuti insediativi omogenei insediativi (A, B, C, D, F) previsti dal P.I., relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti, all'interno delle fasce di rispetto di cui all'art. 41, lett. g) della L.R. n. 11/2004, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 1, comma a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
- d) interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, nonché alla



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

riqualificazione e riconversione;

- e) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. n. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 con l'art. 41 della L.R. n. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.”

La tutela viene attuata dal Comune, assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzi di Bonifica, A.T.O., Magistrato alle acque, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.), secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc., degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero corso dei fiumi, che richiedono un monitoraggio costante contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

La valorizzazione viene promossa dal Comune, promuovendo progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio ecc).

I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del “Piano pluriennale delle opere pubbliche”.

Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 si applicano le specifiche norme vigenti.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995 e s.m.i.).

Art. 63 - Pozzi di prelievo idropotabili, risorgive

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23.10.2000, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, e del D. Lgs. n. 152/1999 recante “Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”, a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D. Lgs. n. 258/2000, nonché nella disciplina del Piano di Tutela delle Acque, approvato con



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009, così come aggiornato e integrato e delle fasce di rispetto e degli impianti di depurazione.

Le risorgive derivano dall'affioramento in superficie della falda freatica e costituiscono uno dei caratteri ambientali più tipici della Pianura Padana; esse sono, ad un tempo, biotopi di grande rilevanza naturalistica e risorse idriche importanti.

In riferimento al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., il P.I., coerentemente con il P.A.T., recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile una "zona di rispetto" (area di salvaguardia) individuata da un raggio di metri 200 con centro sul punto di captazione o di derivazione nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; accumulo di concimi organici;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree ad uso cimiteriale;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive,
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti,
- l) pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Viene, inoltre, individuata una "zona di tutela assoluta", intesa quale area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, avente una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno metri 10 di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Al fine di garantire efficacia (anche economica) alle azioni di tutela e valorizzazione delle risorgive, sono ammesse specifiche varianti al P.I. tali da:

- fissare misure affinché gli interventi vengano attuati in un'ottica di riqualificazione generale; a tale scopo l'individuazione e la progettazione delle reti ecologiche costituiscono gli elementi su cui fondare ed indirizzare le successive azioni di recupero;
- promuovere progetti educativo-ricreativi basati su itinerari naturalisti e didattici attraverso alcune delle risorgive più caratteristiche del territorio comunale in sinergia con le iniziative di rango provinciale, anche al fine di dare adeguata protezione a



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

quelle zone “strategiche” da un punto di vista naturalistico ed ambientale quali i S.I.C.;

- individuare gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dalle vigenti normative in materia.

Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

E' prevista una fascia di rispetto di 150 m nell'area adiacente alla risorgive censite a livello comunale, da intendersi computati a partire dal ciglio superiore delle ripe; ella fascia di rispetto è vietato qualsiasi intervento che pregiudichi lo stato ottimale delle risorgiva e quindi le componenti che concorrono a formare l'I.F.R.(Indice di Funzionalità della Risorgiva).

Sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché l'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica: i progetti dovranno essere sottoposti a parere da parte del Comune in concerto con i Consorzi di Bonifica (o AATO), in merito a tipologie e materiali impiegati; l'accessibilità non dovrà comunque incrementare la pressione antropica sull'ecosistema; quanto sopra esposto vale, ovviamente, per tutte le risorgive che ricadono all'interno del territorio comunale così come individuate nel tema delle invarianti di natura paesaggistica di tipo puntuale; qualora risorgive attive a livello comunale non siano state oggetto del censimento, sono da considerarsi comunque assoggettate alla medesima norma di mantenimento funzionale.

Art. 64 - Rispetto delle infrastrutture tecnologiche

Negli elaborati cartografici del P.I. (serie E) sono rappresentati i vincoli e le tutele relativi all'intero territorio comunale, coerentemente con il P.A.T..

a) gasdotti

Il P.I. individua i tracciati dei metanodotti.

Il P.I., in coerenza con il P.A.T. definisce le fasce di rispetto indicate dalla specifica normativa vigente.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Eventuali riduzioni delle fasce di rispetto possono trovare applicazione previo accordo tra Ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Viene richiamato quanto specificatamente disposto dal D.M. 24.11.1984 e s.m.i..

b) elettrodotti

Il P.I. individua le linee degli elettrodotti in quanto fonti di campi elettromagnetici da essi generati.

Rispetto alla cartografia del P.I. in caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico; eventuali modifiche dell'estensione non costituiscono variante al P.I. medesimo.

L'estensione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, calcolate nel rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, ai piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche del singolo elettrodotto da parte dell'A.R.P.A.V. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

115

Nelle distanze di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni di legge, fatti salvi gli edifici contenenti attività che comportino tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore.

Nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni. Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne.

Detti interventi sono assentibili nella misura in cui non comportino:

- a) l'aumento delle unità immobiliari;
- b) l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che al ricostruzione avvenga in area agricola adiacente, al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia di distanze e fasce di rispetto degli elettrodotti, il P.I. consente la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti che contrastano con essa fruendo di credito edilizio.

Le aree comprese nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici ricadenti nelle distanze di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

Il P.I. qualora necessario fissa le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dagli elettrodotti anche in rapporto alle previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, ossia alla creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale in materia, nell'ambito delle fasce di rispetto dell'elettrodotto non sono consentite nuove destinazioni residenziali, scolastiche, aree gioco per l'infanzia ed, in ogni caso, destinazioni comportanti la permanenza di persone superiore alle quattro ore giornaliere.

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alle disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001 e s.m.i., nonché del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i..

116

In merito alla salvaguardia e sviluppo della rete ecologica, in coerenza con le normative dei piani di livello superiore, i nuovi progetti di elettrodotti con tensione superiore a 100 kV all'interno delle *core area* devono prevedere l'interramento, fatto salvo l'intervento debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico e non esistano soluzioni alternative possibili; in tal caso devono essere attuate idonee misure mitigative e compensative; per le restanti componenti della rete ecologica devono prevedere misure per il contenimento del rischio di elettrocuzione e collisione dell'avifauna.

c) impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.I., in relazione alle previsioni del combinato disposto Art. 3, c.1, lett. d), punto 1) e Art. 8, c. 1, lett. e) della L. n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, c. 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., fa propri i criteri stabiliti dal P.A.T. per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs. n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i..

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
 - Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
 - B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)
-
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
 - escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di "emissioni" oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali.

Per rispondere ai principi di razionalità dell'azione amministrativa, l'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti – anche al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale e della assentibilità di queste installazioni – può trovare concretezza operativa attraverso la formazione di un "piano delle installazioni" anche di valenza intercomunale, sentito l'A.R.P.A.V., nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.

117

Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia di distanze e fasce di rispetto degli elettrodotti e per la localizzazione di impianti per le trasmissioni in radiofrequenza, il P.I. incentiva la rilocalizzazione delle costruzioni esistenti che contrastano con essa fruendo di credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8.7.2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari), o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate. Parimenti la regola deve essere rispettata nella previsione di cambio di destinazione d'uso di immobili.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 65 - Indirizzi generali di tutela ambientale

Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili dal presente P.I. non devono comportare alterazioni degli equilibri fisico-morfologici esistenti o modificazioni irreversibili dei rapporti tra ecosistemi e tra componenti di questi; ogni intervento di trasformazione, tanto fisica quanto funzionale, deve essere orientato a produrre il minimo impatto ambientale e paesistico, tendendo a ridurre al minimo la sottrazione di territorio alle dinamiche naturali o alla utilizzazione a scopo colturale.

Le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili devono garantire la tutela di situazioni ambientali di particolare valenza naturalistica e, ove richiesto, la ricostruzione delle situazioni ambientali originarie e comunque di soddisfacente equilibrio ambientale.

Devono essere rispettati gli assetti morfologici tradizionali delle diverse parti del territorio comunale, in particolare gli assetti poderali e i tracciati stradali nella zona agricola in cui sono evidenti le testimonianze della centuriazione romana.

Deve essere incrementata la piantumazione e la messa a dimora di alberi e siepi, sia attraverso l'intervento pubblico negli ambiti specificamente indicati dal presente P.I., sia attraverso l'intervento privato; andrà privilegiata la formazione di gruppi di alberi e di filari multipli. Nelle nuove piantumazioni e nelle sostituzioni di essenze arboree ed arbustive, si dovranno utilizzare esemplari di specie autoctone e alloctone tradizionali.

E' fatto divieto di abbattere esemplari di alto fusto esistenti, salvo che per comprovate ragioni filosanitarie; in tal caso si dovrà provvedere al ripristino dell'alberatura esistente; i filari arborei e siepi verranno mantenuti e/o ripristinati secondo l'originario partitura di intervalli tra individui.

Negli elaborati cartografici del P.I. (serie E) sono rappresentati i vincoli e le tutele relativi all'intero territorio comunale, rispetto al quale vale quanto di seguito specificato.

a) Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, nonché al D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357, al D.M. 3 Aprile 2000, ed alle D.G.R.V. n. 448 del 21.02.2003, n. 2673 del 06.08.2004 e n. 3173 del 10.10.2006 e s.m.i..

Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R.V. 4.10.2002, n. 2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000”, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, il P.I. provvede a porre le seguenti norme di tutela e valorizzazione dei S.I.C. e delle Z.P.S., comprese le zone di influenza limitrofe:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
 - Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
 - B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)
-
- integrare, qualora necessario, l'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado operata dal P.A.T., prescrivendo la demolizione e/o conformazione, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del relativo credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali fissati dalle presenti N.O.;
 - integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione;
 - ogni singolo intervento dovrà tenere conto delle considerazioni derivanti dall'applicazione del "Principio di precauzione", secondo il quale "nel caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale";
 - che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
 - che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nell'ambito ed in prossimità dei Siti di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R.V. n. 3173 del 10.10.2006 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"; per quanto riguarda la delimitazione del territorio comunale in prossimità del SIC/ZPS in cui è richiesta la V.Inc.A..

Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela. Sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), e c) del D.P.R. n. 380/2001.

b) Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e fauna

Si identificano in queste aree le componenti essenziali della Rete ecologica, ossia:

- area nucleo (core area) del Sile:
 - SIC IT3240028 "Fiume Sile dalle sorgenti a Treviso Ovest";
 - ZPS IT3240011 "Sile: sorgenti, paludi di Morgano e Santa Cristina";
- corridoi ecologici principale;
- corridoi ecologici secondari
- aree di connessione naturalistica (aree di completamento e buffer zone).



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. promuove percorsi di concertazione con i proprietari delle aree coinvolte con lo scopo di esaltare il pregio ecologico, storico e paesaggistico degli ecosistemi anche di ridotte dimensioni in grado di ospitare elementi floristici e faunistici di particolare pregio, quindi di operare al fine di garantirne una consapevole conservazione ed utilizzo, tenuto conto che l'esigua estensione di certe aree non è in grado di rispondere agli stress ambientali naturali ed antropici, quindi un aumento della superficie o la creazione di aree tampone è fondamentale per garantire la sopravvivenza di questi elementi, con ripercussioni positive sia sull'ecologia del territorio, sia sul piano paesaggistico. A tal fine la progettazione e realizzazione di corridoi ecologici è di importanza vitale nel mantenimento e nel miglioramento delle condizioni per la salvaguardia e conservazione della biodiversità del territorio provinciale.

Il P.I., per le aree ad alto valore ecologico, opera la riattivazione degli ambienti perduti anche mediante l'incentivazione del ripristino:

- di siepi eterogenee al bordo degli appezzamenti agricoli e lungo le strade;
- dei fossi, della qualità delle loro acque, del loro deflusso minimo vitale e delle loro sponde.

In tal senso prevede idonee procedure di verifica dell'equilibrio ecologico ambientale nel territorio comunale, disponendo adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio di carico ambientale determinato da:

- interventi infrastrutturali ed edificatori in zona agricola;
- interventi di nuova urbanizzazione;
- qualsiasi altro intervento che riduca il valore ecologico ambientale del territorio.

120

Il P.I. prevede la possibilità di monetizzare gli interventi di compensazione convertendo le opere previste a prezzo di mercato e destinando le risorse così ricavate per opere di mitigazione e compensazione ambientale già indicate dal rapporto ambientale del P.A.T..

Il P.I. attua, secondo quanto previsto dal P.A.T., i programmi di piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto tendendo a dotare il territorio comunale di non meno di un albero per residente.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le opere di compensazione ambientale possono venir realizzate entro od all'esterno degli ambiti di intervento, purché all'interno delle medesima unità di paesaggio e, preferibilmente, all'interno delle aree destinate alla rete ecologica.

Costituiscono opere di compensazione ambientale:

- gli interventi di forestazione;
- il recupero delle cave come bacini idrici ovvero di ricarica;
- la formazione di aree filtranti lungo i corsi d'acqua;
- la formazione di corridoi ecologici;
- ogni altra opera che incrementi il carattere ecologico del territorio.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

c) Rete ecologica locale: considerazioni generali

La rete ecologica è un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi caratterizzati dalla presenza di popolazioni vegetali e/o animali, configurato per le finalità più ampie di:

- conservazione della natura;
- tutela della biodiversità;
- sostenibilità delle trasformazioni insediative territoriali;
- conservazione delle risorse della naturalità territoriale.

Considerate da questo punto di vista le componenti strutturali della rete ecologica individuate e perimetrate dal P.A.T., coerentemente con il P.T.C.P., sono:

- a) le aree nucleo: aree centrali, entro le quali mantenere nel tempo le specie-guida delle popolazioni (sono comprese le zone SIC-ZPS, IBA, biotopi, aree naturali protette ai sensi della L. 394/1991);
- b) le aree di connessione, che comprendono:
 - le buffer zone: fasce-tampone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- c) i corridoi: fasce di connessione mirate a consentire lo scambio di individui tra le aree nucleo, così da ridurre il rischio di estinzione delle singole popolazioni locali, che comprendono:
 - corridoi principali, costituiti dai rami più compatti delle aree idonee alla conservazione degli ecosistemi della naturalità, che si diramano da nord verso sud del territorio provinciale, connettendosi inoltre con le reti principali delle provincie contigue;
 - corridoi secondari, costituiti da fasce più o meno estese che connettono trasversalmente i rami della rete principale, ed alla quale è demandata la funzione prioritaria del miglioramento della qualità ambientale dei sistemi di pianura.
- d) ambiti di potenziale completamento della rete ecologica: fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

La rete ecologica si pone come obiettivo di:

- a) favorire la interconnessione ecologica del territorio;
- b) sottrarre progressivamente alla pressione antropica esercitata dal sistema insediativo ambiti territoriali da utilizzare per la riconnessione e la ricostituzione della rete, formando attorno ai centri abitati, quando possibile, una cintura verde;
- c) individuare le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle componenti della rete ecologica;
- d) estendere, per contiguità fisica e per coerenza di finalità ed obiettivi di tutela, le azioni volte alla riconnessione della rete ecologica alle aree ad elevato rischio idraulico;
- e) promuovere la gestione ecologica dell'agroecosistema attraverso l'introduzione di siepi campestri, di corridoi ecologici di connessione diffusa, che si traduca in una successione di microcorridoi e di piccole unità di habitat, a vantaggio della biodiversità e del paesaggio;
- f) promuovere interventi di ingegneria naturalistica nella gestione, manutenzione e



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

trasformazione di fossi, fossati e canali e delle relative sponde, evitando azioni di tombinatura e la creazione di sponde cementificate;

- g) inserire nei corridoi ecologici zone agricole abbandonate o degradate, parchi pubblici e di ville in quanto collegabili alla direttrice principale dei corridoi.

Il P.I., in attuazione del P.A.T., assume gli obiettivi di cui al periodo precedente come condizioni alle trasformazioni ammissibili delle risorse, così da contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale.

In tal senso il P.I.:

1. prevede l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
2. tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
3. organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici;
4. favorisce l'introduzione di colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
5. valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.

122

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà – qualora ritenuto necessario – ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) i corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

Il P.I. prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc..

La progettazione della rete ecologica è soggetta alle prescrizioni e agli indirizzi generali seguenti, accompagnate dalle prescrizioni e indirizzi specifici delle singole componenti della rete ecologica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

NORME TECNICHE OPERATIVE
COORDINATE CON IL R.E.C. ADEGUATO AL R.E.T.
VARIANTE DI ADEGUAMENTO



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. detta le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (Art. 19, c. 2, lett. l) L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

c.1) Rete ecologica locale: aree nucleo (*core areas*)

Il P.I. fa propria l'individuazione operata dal P.A.T. in merito alle aree naturali in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica, denominate anche nodi o Aree Nucleo (*Core Areas*), che costituiscono l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; concorrono a costituire le Aree Nucleo i siti della rete Natura 2000.

In tal senso il P.I. dispone affinché si provveda a:

- a) conservare e valorizzare i boschi esistenti;
- b) valorizzare le aree limitrofe ai corsi d'acqua prevedendo in particolare:
 - interventi atti a favorire l'autodepurazione;
 - rimodellazione e rinaturalizzazione delle sponde, mirate anche ad aumentare l'estensione delle aree golenali ed a creare fasce filtro;
 - creazione di percorsi turistici e/o di tempo libero contestuali ad interventi di riqualificazione spondale;

tenuto conto che si provvederà, di volta in volta, ad identificare e normare, anche con prescrizioni, la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di realizzare nuove edificazioni.

Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità ecologica e la funzionalità delle aree nucleo.

Non è ammesso l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Al fine di garantire l'efficacia delle aree nucleo, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

In dette aree sono ammessi:

- la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione e opere di mitigazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti;
- la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
- il mantenimento dei prati stabili;
- la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di siepi e fasce boscate secondo criteri naturalistici.

Vanno comunque conservati i boschetti planiziali, le macchie alberate e le siepi quali elementi cardine della funzionalità dell'area nucleo.

In tale ambito i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni e/o attività in atto, qualora non assoggettati a V.Inc.A. ai sensi della normativa vigente dovranno essere accompagnati da un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

c.2) Rete ecologica: aree di connessione naturalistica (*buffer zones*)

124

Trattasi di territori contigui alle aree nucleo nei quali vi sono tipologie di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Il P.I., in attuazione del P.A.T., individua, due tipologie:

- a) aree di completamento: zona o fascia adiacente alle *core areas* con caratteristiche di sufficiente naturalità, a completamento della dotazione di spazi idonei a sostenere le popolazioni animali;
- b) *buffer zone*: fascia adiacente alle zone insediate in cui vi è il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro, effetto tampone) verso il territorio aperto più integro.

Il P.I. dispone affinché si provveda a:

- a) conservare e valorizzare i boschi planiziali esistenti;
- b) valorizzare le aree limitrofe ai corsi d'acqua prevedendo in particolare:
 - interventi atti a favorire l'autodepurazione;
 - rinaturalizzazione delle sponde e creazione di fasce filtro;
 - potenziamento della rete a verde.

tenuto conto che si provvederà, di volta in volta, ad identificare e normare, anche con prescrizioni, la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare.

PRESCRIZIONI E VINCOLI



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Nelle aree di completamento non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità ecologica e la funzionalità delle aree nucleo. Nelle porzioni di tale ambito prossime ad aree nucleo, corridoi ecologici od altre aree di valenza naturalistica, tutti i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni e/o attività in atto, qualora non assoggettati a V.Inc.A. ai sensi della normativa vigente dovranno essere accompagnati da un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

Al fine di garantire l'efficacia delle aree di completamento, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia (anche di natura agricola) che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere, né altre forme di edificazione ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti.

In dette aree sono ammessi:

- la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione e opere di mitigazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti;
- la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
- il mantenimento dei prati stabili;
- la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di siepi e fasce boscate secondo criteri naturalistici.

125

Vanno comunque conservati i boschetti planiziali, le macchie alberate e le siepi.

c.3) Rete ecologica: corridoi ecologici principali

All'interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree, note anche come corridoi lineari continui o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali), sia tramite vettori (piante o parti di esse); i corridoi principali collegano direttamente le differenti aree nucleo; viene così individuato, per il territorio comunale, il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione provinciale, tale da costituire la rete ecologica locale; tali aree sono parte integrante di tale rete, quali percorsi di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica stessa (*core areas*, *stepping stones*, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale; essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico, sia di origine naturale (vincolati dapprima ai sensi della L. n. 431/1985, ora dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), sia artificiale.

Al fine di garantire uno stato di conservazione sostenibile degli habitat e delle specie presenti, il P.I. fa proprio il progetto di rete ecologica elaborato dal P.A.T.,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

coerentemente con quello provinciale che costituisce, con efficacia di direttiva, riferimento per la progettazione limitatamente a:

- continuità della rete;
- estensione e perimetri delle aree nucleo, con esclusione delle I.B.A.;
- direttrici dei corridoi principali;
- localizzazione dei varchi;
- normativa di tutela delle singole aree di tutela.

Con riferimento agli elementi della Rete Ecologica diversi da quelli di cui al periodo precedente, il P.I. sulla base di informazioni e dati specificamente approfonditi, qualora ritenuto necessario, integra e modifica:

- a) estensione e perimetri delle aree nucleo limitatamente agli I.B.A. e le aree di completamento delle aree nucleo;
- b) le dimensioni dei corridoi ecologici;
- c) estensione e perimetri delle fasce tampone e delle aree urbanizzate
- d) estensione e perimetri delle stepping zone;
- e) l'estensione dei varchi secondo i criteri seguenti:
 - varchi della rete principale: larghezza minima di m 100;
 - varchi della rete secondaria: larghezza minima di m 50 essendo sia i varchi della rete principale, sia i varchi della rete secondaria liberi da recinzioni o costruzioni limitative;
 - a fronte dell'impossibilità di raggiungere queste larghezze minime, riduzioni di esse sono ammissibili, ma a condizione che la qualità di habitat di questi varchi più contenuti sia particolarmente elevata, anche con l'impianto di vegetazione almeno in parte già sviluppata, l'inserimento di fasce tampone capaci di ridurre significativamente i disturbi d'origine esterna alla rete, e reti laterali di protezione a protezione della fauna selvatica ed a contenimento di interferenze antropiche; in corrispondenza delle estremità dei varchi la rete ecologica dovrà presentare allargamenti finalizzati alla formazione di aree di invito, costituite da ecosistemi diversificati qualitativamente e dimensionalmente significativi.

126

Nel dare configurazione definitiva alle indicazioni concernenti i corridoi ecologici il P.I. inserisce, per quanto possibile, zone agricole abbandonate o degradate in quanto collegabili alla direttrice principale dei corridoi; ove non siano disponibili aree utili alla formazione dei corridoi ecologici gli strumenti urbanistici comunali daranno direttive per prevedere programmi di riconversione di altre aree.

Il Comune, in sede di specifica variante al P.I.:

- a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – blueways – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
- b) migliorare l'assetto ecologico dell'alveo del fiume Sile e delle aree golenali conservando e ricostituendo habitat propri dell'ambiente fluviale attraverso il mantenimento della vegetazione erbacea elofitica e delle formazioni prative umide nella banca arginale interna;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- c) favorisce la formazione di neoecosistemi umidi lungo il corso del fiume Sile;
- d) tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, risorgive) e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- e) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- f) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione. All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione di incidenza con esito positivo, di realizzare nuove edificazioni sparse. Eventuali ampliamenti dei nuclei edilizi esistenti ed interventi di trasformazione del territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e soggetti a misure compensative di ogni riduzione della qualità ecologica complessiva.

Il mantenimento dell'integrità dei varchi, così come individuati dal P.A.T., costituisce elemento vincolante ai fini della funzionalità della rete ecologica comunale. È ammessa la modifica dei perimetri delle aree libere individuate dal P.A.T. in conseguenza di interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni. Le eventuali modifiche dovranno essere compensate in termini di biopermeabilità, predisponendo idonei elementi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica; la realizzazione e/o l'allargamento di arterie viarie dovrà essere compensato da accorgimenti tecnici (ecodotti, sottopassi faunistici) in grado di garantire la biopermeabilità faunistica, predisponendo alle estremità degli stessi anche elementi a verde di invito alla fauna e mascheramento da disturbi esterni;
- b) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- c) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti; è ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

In tale ambito i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni e/o attività in atto, qualora non assoggettati a V.Inc.A. ai sensi della normativa vigente dovranno essere accompagnati da un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Qualora nel P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.T.C.P. siano pianificate aree urbane non previste in Tav. 3.1 del P.T.C.P., in tali ambiti non sono comunque efficaci le prescrizioni di cui agli art. 39 e 40 delle N.T. del P.T.C.P..

c.4) Rete ecologica locale: corridoi ecologici secondari

Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano Aree di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”; all’interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali), sia tramite vettori (piante o parti di esse); si individuano come tali i corsi d’acqua della rete idrografica minore (*blueways*), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali delle aree di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (*greenways*) di nuova progettazione.

Il P.I. dispone affinché si provveda a:

- a) conservare e valorizzare i boschi planiziali esistenti;
- b) il potenziamento della rete a verde;

anche attraverso specifici moduli vegetazionali da impiegare nella costituzione e nel potenziamento dei corridoi esistenti al fine di garantirne la funzionalità.

Il P.I. nei punti di interferenza tra corridoi e infrastrutture e/o limite dell’edificato prevede interventi sistemici anche intensivi di recupero ambientale e divieto di ulteriori artificializzazioni delle naturalità.

128

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva, in particolare quelli volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante del corridoio, salvo motivate esigenze derivanti da assetti proprietari ed infrastrutturali che comunque dovranno essere accompagnate da idonee misure compensative.

Sono ammesse le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

All’interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione di incidenza con esito positivo, di realizzare nuove edificazioni sparse.

Eventuali ampliamenti dei nuclei edilizi esistenti ed interventi di trasformazione del territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e soggetti a misure compensative di ogni riduzione della qualità ecologica complessiva.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In tale ambito i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni e/o attività in atto, qualora non assoggettati a V.Inc.A. ai sensi della normativa vigente dovranno essere accompagnati da un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

c.5) Rete ecologica locale: isole ad elevata naturalità (*stepping stones*)

Si definiscono tali le aree in grado di costituire dei nodi locali, per la cui dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici.

Nel dare configurazione definitiva alle indicazioni concernenti le *stepping stones* il P.I. inserisce, per quanto possibile, le aree di parco e/o giardino poste in ambito urbano o periurbano, disponendo apposita disciplina finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione dello stato attuale di tali ambiti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione di incidenza con esito positivo, di realizzare nuove edificazioni sparse. Eventuali ampliamenti dei nuclei edilizi esistenti ed interventi di trasformazione del territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e soggetti a misure compensative di ogni riduzione della qualità ecologica complessiva.

129

In tale ambito i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni e/o attività in atto, qualora non assoggettati a V.Inc.A. ai sensi della normativa vigente dovranno essere accompagnati da un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

Art. 66 - Verde privato

Nelle aree destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, unicamente alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che essi rappresentano.

E' ammessa la realizzazione di piscine, purché tale realizzazione non comporti operazioni di espianto degli elementi arborei significativi esistenti.

Negli edifici esistenti nelle aree destinate a verde privato sono ammessi i seguenti interventi:

- a) negli edifici con tipo di intervento codificato: gli interventi consentiti dal relativo grado;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

b) negli altri edifici: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di pari volume, cambio di destinazione d'uso con altro ammesso nel tessuto insediativo omogeneo in cui ricadono.

Nei progetti di intervento edilizio dovrà essere attentamente valutata la compatibilità dell'intervento con il rispetto del patrimonio vegetazionale dell'area e con il contesto di cui si colloca l'intervento stesso.

Prescrizione speciale³

Per il verde privato relativo alla riclassificazione di aree precedentemente edificabili, operata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della L.R. n. 4/2015, sono consentiti unicamente gli interventi di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 67 - Ritrovamenti archeologici – zone di interesse archeologico

a) ritrovamenti archeologici

Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario e/o al direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Sindaco.

In seguito al ritrovamento di cui al comma precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori, motivandola entro 30 giorni, indicando le condizioni per la ripresa o meno dei lavori dopo consultazione della competente Soprintendenza.

La mancata denuncia comporta la revoca del permesso di costruire, salvo ogni altra sanzione legale.

b) zone di interesse archeologico

Riguarda le zone di interesse archeologico di cui all'art. 142, c. 1, lett. m) del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e quelle per le quali conservano efficacia a tutti gli effetti i provvedimenti di riconoscimento delle medesime emessi ai sensi della L. n. 431/1985. Esse sono annoverabili tra quelle pubblicate nelle "Zone Archeologiche del Veneto", volume edito nel 1987 dalla Regione Veneto e dalla Soprintendenza Archeologica del Veneto, elenco aggiornato con i vincoli archeologici decretati fino al 2005.

Il P.I., in attuazione del P.A.T., individua i vincoli archeologici, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 136, ex legge n. 431/1985, decretati fino al 2006, e messi a disposizione dalla competente Soprintendenza.

Ai fini di tutela dei beni di cui al presente articolo, il P.I., coerentemente con gli indirizzi del P.A.T. in rapporto al P.T.C.P., detta la normativa seguente, di indirizzo e direttiva, spettando al P.I. precisare nel dettaglio, d'intesa con la Soprintendenza competente, la

³ Variante n. 2: adottata con D.C.C. n. 65 del 28.12.2015 – approvata con D.C.C. n. 12 del 29.04.2016



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

specifico disciplina di tutela, uniformata alla normativa di indirizzo di cui al Piano provinciale e graduata motivatamente sulla base degli approfondimenti effettuati in sede di redazione dello strumento urbanistico operativo comunale.

In premessa ad ogni proposta di programmi e di progetti di intervento nei siti archeologici, l'attenzione normativa alla tutela delle risorse archeologiche di interesse documentario:

- a) si estenderà all'intero loro compendio insediativo, essendo a tal fine giustificata e sostenuta da una analisi delle categorie tipologiche caratterizzanti di essi basata su ricerca storica e funzionale anche d'archivio riferita sia alle teorie sull'urbanistica, architettura ed organizzazione del suolo agrario manifeste nel tempo di formazione dei siti, sia alla storia politica ed economica dell'intorno, ed alle tracce impresse da essa su assi viari, tessuti edilizi, emergenze significative;
- b) la periodizzazione storica sarà essa medesima e da riferire non ad età "auree" od "ufficiali" della letteratura storica, ma all'intensità ed ai caratteri della trasformazione economica del territorio agricolo locale, cioè alle specificità delle vicende storiche particolari di esso;
- c) l'analisi condotta secondo simili criteri condurrà ad una classificazione tipologica meta-storica dei siti archeologici locali, da assumere come riferimento attendibile e significativo per il condizionamento normativo di interventi più frequentemente di iniziativa pubblica, ma che in ogni caso potranno venire consentiti esclusivamente se rispettosi dei caratteri riconosciuti dall'analisi, per quanto complesse possano esserne le tracce compresenti.

131

Il P.I. dispone:

- a) interventi rispettosi degli impianti archeologici tipologici e dei loro segni caratterizzanti, emergenti o comunque documentati, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati;
- b) recupero, per quanto possibile, della compatibilità tra andamenti culturali e preesistenze archeologiche;
- c) recupero naturalistico/paesistico, per quanto possibile, in particolare dei caratteri "minuti" (acqua, siepi, aree arborate, filari, muretti, fossi, alberi isolati, vegetazione di fossato e così via) dei siti;
- d) inserimento di fattori di fruizione turistica (percorsi, stazioni, punti di vista, ecc.);
- e) graduale delocalizzazione delle preesistenze edilizie improprie, ammettendo però la loro trasformazione sostenibile per la fruizione turistica;
- f) selezione per concorso dei progettisti degli interventi.

Con riferimento ai siti a rischio archeologico, per gli interventi di trasformazione di usi, funzioni, attività attuati in prossimità dei beni, il P.I. dispone:

- a) la redazione di piani e programmi attuativi unitariamente e contestualmente estesi ad ogni area caratterizzata da rischio archeologico, ed ai relativi intorni;
- b) la prioritaria destinazione ad usi, funzioni ed attività di fruizione turistica, da connettere mediante percorsi e stazioni e complessivamente nei modi di cui al piano territoriale turistico;
- c) la tutela degli stati positivi delle preesistenze, la riqualificazione degli stati negativi,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

attribuzioni di nuovi significati culturali alle preesistenze culturalmente insignificanti, con graduale delocalizzazione delle consistenze edilizie improprie.

Ai sensi dell'art. 36, comma 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Ai fini di tutela dei siti a rischio archeologico, individuate nella Tav. 2.4 del P.T.C.P., in prossimità dei quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.T.C.P., 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; la necessità della comunicazione è valutata dall'Autorità competente in considerazione dell'entità dell'intervento e della vicinanza al sito a rischio archeologico.

Le zone di interesse archeologico sottoposte a tutela e valorizzazione, sono dal P.I. distinte in:

- zone sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- zone di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- zone di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui ai punti b) e c) sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica del Veneto, nonché alla comunicazione preventiva della denuncia di inizio lavori; alla D.I.A., alla domanda di Permesso di Costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica del Veneto.

Gli interventi previsti nelle zone di cui ai precedenti punti b) e c) non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di cm. 50.

In applicazione dell'art. 28 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in sede di progetto preliminare di opere sottoposte ad appalti pubblici è obbligatoria la verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi degli articoli 95 e 96 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

Art. 68 - Distanze di sicurezza



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. prescrive le seguenti distanze di sicurezza:

- a) dalle cave;
- b) dagli impianti di depurazione;
- c) dalle discariche;
- d) dagli edifici industriali ospitanti lavorazioni comprese negli elenchi di cui al D.M. 2 marzo 1987, emanato ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 – elenco delle industrie insalubri di cui al Decreto Ministero Sanità del 05.09.1994;
- e) dai depositi di materiali insalubri o pericolosi.

La distanza di sicurezza è intesa come distanza minima da osservare nella realizzazione di nuovi edifici rispetto agli impianti di cui al periodo precedente, sia esistenti, sia futuri.

Il margine di rispetto del perimetro di cava è di ml. 50 (cinquanta), in considerazione dei possibili fenomeni di instabilità delle stesse, anche a lungo termine, escludendo queste aree dall'utilizzo per scopi edificatori e infrastrutturali.

Distanze inferiori potranno essere comunque ammesse solamente a seguito di preventiva indagine geologica e geotecnica atta a verificare le condizioni minime di sicurezza e di stabilità dei manufatti previsti.

La distanza di sicurezza dagli impianti di depurazione è fissata in ml. 100 (cento) a partire dal perimetro dell'area di pertinenza.

La distanza di sicurezza dalle discariche, dagli edifici industriali ospitanti lavorazioni inquinanti, moleste o pericolose e dai depositi di materiali insalubri o pericolosi è fissata in ml. 300 (trecento).

Il P.I., coerentemente con il P.A.T. individua l'unica discarica di tipo per rifiuti non pericolosi, in via di esaurimento, che si trova nella frazione di Pezzan. Per la medesima vengono richiamate le prescrizioni contenute nelle autorizzazioni della discarica come emesse dal soggetto competente.

Devono essere conservati e mantenuti operativi i piezometri di controllo eseguiti per il monitoraggio della discarica.

Prescrizione particolare (*): Distanze da rispettare per stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, impianti per telefonia mobile e impianti fissi per radiodiffusione.

Gli impianti di telefonia mobile non potranno essere installati:

- a) ad una distanza inferiore di ml. 300 da scuole, asili e case di ricovero o case alloggio per anziani;
- b) nelle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (ex D. Lgs. 490/1999) salvo parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela;
- c) nelle zone sottoposte a servitù militare di cui alla legge 24.12.1976, n. 898;
- d) nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario e ad altre infrastrutture di interesse generale (metanodotto ed elettrodotti ecc.).



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Gli impianti per la teleradiocomunicazione e telefonia mobile e/o similare non potranno essere installati:

- a) nelle zone a tessuto insediativo omogeneo di tipo A, B, C ed F e comunque ad una distanza di almeno 300 m. da esse;
- b) nelle zone vincolate ai sensi della D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (ex D. Lgs. 490/1999);
- c) ad una distanza inferiore a 300 m. dalla abitazioni.

Gli stessi impianti in corrispondenza di edifici a permanenze non inferiori a quattro ore non devono superare il valore di 6 V/m per tutto il territorio comunale.

^(*) articolo adottato con D.C.C. n. 22 del 09.04.2001

Art. 69 - Elementi significativi lineari e puntuali

Il P.I. individua gli elementi significativi lineari e puntuali, testimoni della storia, della cultura e delle tradizioni locali quali:

- muri di recinzione;
- portali e pilastri;
- capitelli e chiesette;
- monumenti commemorativi e votivi.

Per tali elementi sono ammessi la manutenzione, il restauro ed il ripristino con utilizzo esclusivo dei materiali originari.

Ai fini di aumentare la sicurezza stradale e per una migliore sistemazione dell'arredo urbano, è ammessa la rilocalizzazione dei soli monumenti commemorativi e votivi.

134

Il P.I. prescrive inoltre una fascia di rispetto della profondità di ml. 50 circostante le chiesette a Sala e Madonna dell'Albera a Villanova per le nuove abitazioni, mentre sono sempre ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Art. 70 – Vincolo monumentale

Sono sottoposti a tutela di legge ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. i beni culturali aventi interesse architettonico, artistico e storico di cui all'art. 10 del Decreto e notificati ai sensi dell'art. 15 dello stesso, così come agli atti presso i competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili sottoposti a tale vincolo hanno l'obbligo di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Sulla base di quanto disposto in materia dal Titolo II del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I., qualora necessario, integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già operata dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado determina un credito edilizio.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., devono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni, sia degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

135

Sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai paragrafi precedenti.

Art. 71 – Vincolo paesaggistico: aree di notevole interesse pubblico

Sono Immobili ed aree soggette alle disposizioni della Parte Terza – Titolo I – del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Le cartografie relative ai Vincoli e Tutele (serie E) del P.I. evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Tutti gli interventi sulle aree interessate dai beni di cui al presente articolo sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., mentre non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 149 dello stesso Decreto Legislativo.

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, il P.I. – in coerenza e in attuazione del P.A.T. – sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, per tramite di specifica variante, suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee individuando tutti gli ambiti da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.

In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica; in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

136

Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare: gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T.; le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14.03.1996 (atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - BUR n. 75 del 20.08.1996).

Per gli interventi in zona agricola trova applicazione quanto disposto dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento dei piani urbanistici attuativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti e nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi (P.d.C.) e della D.I.A..

Art. 72 - Compatibilità geologica: idoneità alla trasformazione edificatoria

Il P.A.T. ha definito, ai fini geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio comunale ad essere trasformata tramite interventi edificatori; viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo del P.A.T., identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, possono essere idonee, idonee sotto condizione (per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) o non idonee ai fini edificatori.

In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica; provvede inoltre a non aumentare, e se necessario ridurre, in conformità con le indicazioni della pianificazione di bacino, il rischio connesso con la pericolosità geomorfologica e idraulica elevata e/o molto elevata.

137

Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il P.A.T. ha individuato tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

- a) **AREE IDONEE:** aree non esposte al rischio geologico-idraulico
in tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità; l'indagine geotecnica è comunque indispensabile per verificare la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti; nel caso ci si raccomanda di attestarsi con le fondazioni in profondità su strati più favorevoli; permane comunque l'obbligo di rispettare le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di mitigazione idraulica enunciate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
- b) **AREE IDONEE A CONDIZIONE:** aree mediamente esposte al rischio geologico-idraulico
in tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/01/2008 Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti; tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio; in tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

01 aree caratterizzate da riporti

si tratta di aree di ex cave; l'apertura di cave o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolata dalle norme della L.R. n. 44/1982 e successive modifiche e integrazioni e dai prevalenti Piani di settore; tale ambito costituisce a tutti gli effetti un'area degradata e corrisponde all'interesse pubblico provvedere al ripristino della medesima nei modi e nelle forme consentite dalla legge; destinazioni di zona e modalità di intervento per il ripristino ambientale: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura; sono consentite anche opere ed impianti di interesse pubblico e, a cava esaurita, opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e/o di recupero e valorizzazione ambientale; il P.I. aggiorna il censimento delle cave attive e non attive e ne recepisce il perimetro;

02 aree a possibile penalità geotecnica e aree a difficoltà di deflusso o ristagno idrico

si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità; tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel P.I. mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal P.A.T. con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da definire sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree; per quanto riguarda la difficoltà di deflusso delle acque superficiali i problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative; in tali aree il P.I. valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su ulteriori indicazioni del consorzio di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio;

03-04 aree a vulnerabilità idrogeologica alta

per tutte le sottoclassi sopra indicate, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei Permessi di Costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza; lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto; Nelle aree idonee a condizione permane l'obbligo di rispettare le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di mitigazione idraulica enunciate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

c) AREE NON IDONEE: aree molto esposte al rischio geologico – idraulico

la nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa del rischio esondazione e della presenza nel sottosuolo di terreni con caratteristiche geotecniche pessime. Inoltre persiste in tali aree il rischio di sifonamento; in particolare in tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- gli interventi di ampliamento di edifici per abitazione esistenti, compresi quelli previsti all'art. 44, comma 4, lett. a) della L.R. 11/04 e.s.m.e.i., purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme;
- in ogni caso i progetti per tali interventi dovranno sempre essere accompagnati e resi compatibili con relazioni geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi; va infine rammentato che una volta approvato il P.A.T., nell'ambito del P.I. sarà opportuno procedere alla formulazione di una normativa dei controlli geotecnici di base cui la Commissione Edilizia comunale possa riferirsi nella valutazione dei rischi connessi con le autorizzazioni per nuove concessioni edilizie; a questo scopo già la carta della compatibilità geologica è un utile indirizzo tecnico per una valutazione di carattere generale.

Anche per le zone non idonee permane comunque l'obbligo di rispettare integralmente le Norme, Prescrizioni ed Indicazioni di mitigazione idraulica enunciate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del Comune, provvede a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle normative vigenti.

Sulla base delle analisi, e ai sensi del D.M. 11/03/1988, L. n. 64/1974, C.R. n. 9/2000, D.M. 14/01/2008 Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni – e successive modifiche e integrazioni – la classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme (ai sensi della DGR 3637/2002 e s.m.i.) tutte le norme, prescrizioni ed indicazioni costruttive contenute nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) che analizza le modifiche del regime idraulico provocate dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché individua idonee misure compensative per ridurre il rischio e attenuare le condizioni di pericolo soprattutto attraverso le norme idrauliche per il governo del territorio riassunte nell'allegato A alla medesima VCI a valere anche per gli interventi non ancora attuati del P.R.G.-P.I. vigente e per gli interventi di ampliamento su edifici o strutture urbanistiche già realizzati.

Il P.I., sulla base di apposita ed accurata analisi, individua le aree di fragilità ambientale autonomamente riscontrate nel territorio comunale.

Con riferimento a dette aree, distingue e disciplina in modo differenziato:

- zone umide;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- risorgive e bassure, fascia di risorgiva;
- geositi, sorgenti e cavità naturali;
- orli di scarpata di erosione o di terrazzo fluviale, aree soggette a caduta massi ed a sensibilità alla franosità;
- aree di degrado ambientale indotto da attività umane (discariche, cave, siti inquinati);
- aree di degrado funzionale (elettrodotti, impianti di radio e telecomunicazione e simili);
- altre aree di degrado presenti sul territorio e rilevate dallo strumento urbanistico comunale sulla base dei propri approfondimenti.

Il P.I., per tramite apposita variante, effettuerà approfondita ricognizione delle aree di degrado ambientale nell'ambito del territorio comunale, precisandone gli ambiti, occupate da siti inquinati – o potenzialmente tali – le discariche cessate ed in attività.

In tal senso lo strumento operativo classificherà ed individuerà il potenziale di rischio di ciascuno delle aree di degrado ambientale in relazione in particolare alle destinazioni d'uso degli ambiti interessati, individuando altresì a quali siti possono essere ricondotti con priorità interventi di trasformabilità di interesse generale al fine di realizzare in tempi ridotti le necessarie bonifiche.

Il P.I. individua alla scala comunale i geositi, le cavità naturali e le sorgenti; effettua approfondita ricognizione dei loro ambiti al fine di localizzarli con precisione distinguendo quelli già interessati da urbanizzazioni e/o situazioni di degrado, indicandone il livello di importanza e disponendone misure cautelative ed apposita normativa di tutela.

Con riferimento ai geositi ed alle grotte e cavità artificiali, qualsiasi intervento e in ogni caso l'accesso ad essi deve essere dallo strumento urbanistico subordinato al rispetto di specifiche misure di conservazione.

Le zone umide, nonché parti di zona agricola predefinite dal P.I., potranno essere utilizzate per la raccolta di acque piovane, nonché di acque fluenti derivate, purché preventivamente sottoposte ad un adeguato trattamento primario se ritenuto necessario.

Sulla base dei risultati della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), di concerto l'Amministrazione provinciale e con gli Enti Gestori, le cave esaurite previa variante del progetto di ricomposizione ambientale approvato e conseguente estinzione della coltivazione o comunque dismesse possono essere utilizzate, in caso di necessità, come bacini di laminazione a valere anche come serbatoi di raccolta d'acqua da utilizzare per le attività agricole, fatto in ogni caso salvo il loro recupero ambientale ed evitandone la destinazione ad altri usi, funzioni, attività incompatibili.

In ogni caso, il P.I. prevede strumenti di monitoraggio idonei a garantire la verifica e l'analisi dell'attuazione delle misure di recupero e incentiva la destinazione del sito recuperato ad attività, usi, funzioni di interesse generale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Le istanze per l'approvazione dei P.U.A. e le varianti a quelli vigenti, ricadenti nelle aree sopra individuate, dovranno contenere, in funzione della tipologia di rischio, dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito, uno studio di compatibilità geologico-ambientale, comprendente:

- cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala da 1:2.000 a 1:5.000;
- indagini geomeccaniche, geotecniche, idrogeologiche;
- indicazione di eventuali opere di salvaguardia.

In sede di rilascio e/o esame dei titoli abilitanti alla realizzazione di opere edilizie, per interventi non inseriti in piani redatti ai sensi del presente articolo, detti interventi dovranno essere subordinati ad uno studio completo di fattibilità, comprendente cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala adeguata all'opera da realizzare (da 1:2.000 a 1:5.000), indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche sufficientemente estese in funzione dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito.

Le prescrizioni di cui sopra sono valide anche, e soprattutto, in caso di manifestazione di nuovi elementi di criticità.

Art. 73 - Compatibilità geologica: Zone omogenee in prospettiva sismica

Il territorio comunale appartiene alla classi 3 per effetto del D.P.C.M. n. 3274/2003 e della D.C.R.V. n. 67/2003.

141

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La valutazione relativa alla progettazione sismica previste dal D.M. 14 gennaio 2008 sono demandate a ciascuna pratica edilizia.

Art. 74 - Aree a dissesto idrogeologico

Il P.I., in coerenza con il P.A.T., evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dal P.T.C.P. (apparato conoscitivo), dai Consorzi di Bonifica, dalla Protezione Civile provinciale, da informazioni fornite dal Comune; data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio-lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

Interventi ammissibili dalla strumentazione urbanistica ma dichiarati incompatibili dalla V.C.I., redatta in sede di P.A.T., non possono comunque essere realizzati fin quando le aree d'intervento non siano rese compatibili.

Il P.I., tramite specifiche varianti, recepirà tutte le direttive fissate dal P.A.T. per le aree oggetto del presente articolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

NORME TECNICHE OPERATIVE
COORDINATE CON IL R.E.C. ADEGUATO AL R.E.T.
VARIANTE DI ADEGUAMENTO



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Fatta salva l'applicazione dei vigenti Piani di Assetto Idrogeologico, per tutte le aree riconosciute come pericolose ai sensi dell'art. 57 (pericolosità idraulica e idrogeologica) delle N.T. P.T.C.P., gli interventi ammissibili non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione di ogni successivo intervento previsto dalla pianificazione di bacino; ai fini di tutela dell'assetto idrogeologico, alle aree P0 si applicano comunque, fino all'adeguamento del P.A.T. alle direttive di cui agli articoli 57 e 59 (direttive specifiche per le aree P0) del P.T.C.P., le norme disposte dall'Autorità di Bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza e dell'Autorità Interregionale del Fiume Lemene per le aree classificate come P1 dal P.A.I. adottato per il bacino di appartenenza.

Nelle aree di cui al comma precedente sono, in ogni caso, generalmente ammessi interventi per la mitigazione della pericolosità idraulica, la tutela della pubblica incolumità e quelli previsti dal piano di bacino; in dette aree, salvi gli interventi necessari per la mitigazione del rischio, non è generalmente consentito, salva eccezione ammessa in presenza di interventi di compensazione che garantiscano l'assetto idraulico preesistente:

- effettuare scavi od abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini dei corsi d'acqua;
- realizzare tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito ai piedi degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.

142

Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:

- come imposto dalla V.C.I. del P.A.T. le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti idrometrici; pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di afflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento; a questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione; queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al presente Piano.

Superfici impermeabili:

- vanno privilegiate sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.);
- utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.

Reti di smaltimento delle acque:

- privilegiare, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

Aree a verde pubbliche/private:

- negli interventi di nuova urbanizzazione, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate.

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

E' preferibile che la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti avvenga in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti; questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

Negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante.

Art. 75 - Servitù militare e aeroportuali

Il territorio di Istrana è interessato dalla presenza dell'aeroporto militare. Il P.I., coerentemente con il P.A.T., individua il perimetro dell'ambito sottoposto a servitù aeroportuale ai sensi del D.M. 31 marzo 1977, al quale si rimanda per le specifiche limitazioni. Si richiamano altresì le disposizioni di cui alla L. 24.12.1976, n. 898 e s.m.i..

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Si intendono quello dettati dal D.M. 31 marzo 1977, al quale si rimanda per le specifiche limitazioni; vengono richiamate, altresì, le disposizioni di cui alla L. 24.12.1976, n. 898 e s.m.i..

Art. 76 - Opere incongrue ed elementi di degrado

Il P.I, in coerenza con il P.A.T., individua le eventuali opere incongrue e gli elementi di degrado, ossia costruzioni o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, definisce gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, ponendosi obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare anche attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

Gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare possono riguardare anche attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, qualora ritenute incongrue in quanto lesive del prevalente valore paesaggistico, architettonico e ambientale dei luoghi.

A norma dell'Art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Il P.I. recepisce la ricognizione delle opere incongrue individuate dal P.A.T. e detta, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme, le seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., esercitabile anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni del P.A.T.;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

contesto insediativo prevalentemente esistente, o secondo previsioni del P.A.T. per lo stesso ambito, sono disciplinate dal P.I. in modo puntuale e sono assoggettate a convenzione.

Quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola, può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade;
- b) in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della ~~s.l.p.~~ **SL** esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- c) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Per quanto riguarda le aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria, il P.I. provvede, per tramite specifica variante, alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree, al fine di disciplinare gli interventi ammissibili, definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilire i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione, determinare le dotazioni di servizi prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circ. Reg. n. 16 del 30.07.2001.

Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per le opere incongrue interessate dal presente articolo, non sono ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico-sanitari e di sicurezza imposti dalla normativa.

Art. 77 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Il territorio comunale, con tutte le sue risorse che costituiscono – per la collettività – patrimonio storico e identitario del passato e del presente, è reso oggetto di attenzione, di natura disciplinare, verso la qualità ambientale e culturale, indipendentemente dallo stato (positivo, negativo o insignificante) di ogni sito e/o risorsa.

Il P.I. considera risorse culturali di significato prevalentemente documentario:

- i centri storici;
- le Ville Venete;
- i complessi e gli edifici di pregio architettonico;
- i siti archeologici;
- i nuovi insediamenti aggregati;
- gli insediamenti aggregati esistenti;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- gli insediamenti sparsi esistenti;
 - i siti ed i manufatti di significato antropologico/storicistico;
- e considera risorse culturali di significato prevalentemente percettivo:
- le pertinenze ed i contesti figurativi comprendenti i beni documentari;
 - il paesaggio rurale e montano;
 - le aree di importanza naturalistica;
 - i coni visuali, le quinte ed i panorami;

gli interventi trasformazione-riordino-ristrutturazione di questi beni dovranno essere particolarmente curati.

Nessuna trasformazione del territorio e delle sue risorse può essere consentita se non è sostenibile se, ossia non è in grado di soddisfare i bisogni della generazione presente senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri, in particolare dunque con riguardo anche al significato culturale di cui le risorse del territorio comunale devono essere dotate; la disciplina della trasformazione edilizia di “beni culturali ed ambientali”, perché possa essere considerata sostenibile, dovrà fondarsi sul “condizionamento prestazionale”, intendendo con questo termine una tutela che preveda la progettazione di nuovi edifici sulla base di criteri tendenti a mantenere i caratteri culturali, architettonici, urbanistici e ambientali esistenti nell’area (compendio) oggetto d’intervento; gli interventi innovativi negli orditi insediativi e negli immobili di formazione/trasformazione più recente, se privi di caratteri culturali ed ambientali, saranno invece disciplinati da condizioni, a “carattere parametrico”, che riferiranno la progettazione delle trasformazioni prevalentemente agli standard ed agli indici quantitativi dettati dal P.I.; successivamente sarà compito dei P.U.A. esecutivi, ove necessari, tradurre in “progetto urbano” tali indicazioni, fatta salva la libertà compositiva delle proposte progettuali, che dovranno comunque essere ricondotte ad una coerenza d’insieme nell’ambito d’ogni compendio insediativo.

146

Il P.I. individua i seguenti ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: a) pregio ambientale; b) ambito di centuriazione; c) Postumia Romana; d) fornace; trattasi di aree scarsamente modificabili che rappresentano il primo fondamentale evento di percezione dell’ambiente, in quanto condizionano l’ampiezza visuale e la collocazione dei punti focali rispetto all’osservatore.

Obiettivo del P.I. è quello di mantenere e, dove possibile, ripristinare l’assetto originario di tali aree, caratterizzate da una modellazione superficiale che non ha portato radicali cambiamenti di assetto, ma ugualmente in grado di alterare morfologicamente la percezione del paesaggio.

Oggetto di tutela da parte del P.I. sono anche gli elementi relativi alla copertura del suolo (copertura vegetale e/o assenza di vegetazione), ed in particolare gli elementi infrastrutturali, che evidenziano una grande importanza nel paesaggio perché costituiscono una maglia che scandisce il territorio secondo particolari cadenze e geometrie, nonché gli elementi che maggiormente incidono sulla percezione



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

dell'ambiente, ossia da quinte derivanti da soluzioni di continuità nette esistenti nella copertura del suolo o dalla particolare conformazione morfologica del territorio.

Il P.I., per tramite specifica variante, estende all'intero territorio comunale una valutazione e selezione dei caratteri culturali delle risorse territoriali; ad essa consegue la normazione tutelare, caratterizzata dall'attribuzione di condizioni agli interventi ammissibili, conformemente ad una articolazione come la seguente:

- significati positivi per valutazione diffusa e condivisa, da conservare senza cambiamenti;
- significati positivi per valutazione prevalente, da confermare e tutelare nei cambiamenti ammissibili;
- risorse insignificanti per valutazione prevalente, cui attribuire significati per il tramite di cambiamenti ammissibili;
- significati negativi per valutazione prevalente, da trasformare in positivi per il tramite di cambiamenti ammissibili;
- significati negativi per valutazione diffusa e condivisa, da sostituire per il tramite di cambiamenti ammissibili.

In funzione dell'analisi di cui paragrafo precedente, il P.I. prevederà procedure idonee a garantire che ogni programma o progetto di intervento sia sostenuto e motivato, in premessa al riconoscimento dei valori culturali, da una indagine anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, catasti figurativi e non, rilievi, progetti, atti notarili, documenti fotografici ed ogni altro documento, pubblico e/o privato, di cui si abbia disponibilità) delle preesistenze, delle vicende pregresse ed in particolare dei loro riferimenti figurativi/cronologici, che consenta di identificare, almeno per motivabile attendibilità congetturale, caratteri culturali complessivi dell'ambito oggetto d'indagine; su tale base le conseguenti proposte d'intervento devono tendere a tutelare/recuperare/attribuire al carattere culturale delle risorse territoriali assetti comunque coerenti con i dati dedotti dall'indagine, così da garantire la sostenibilità dell'intervento; detta indagine sarà effettuata sulla base delle schede di analisi proposte dal P.T.C.P. nell'allegato "M" alla Relazione di Piano.

147

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per l'ambito territoriale codificato come "d) Fornace" riferito alle ex Fornaci di Istrana, ora "Aliplast SPA", vale esclusivamente la disciplina contenuta nella DGRV n. 106/2009 e nella relativa scheda puntuale integrativa di tipo "K-1" individuata con il numero "IS-02".

Art. 78 - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

Trattasi delle Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" e "Ville Venete, la Provincia di Treviso", tutelate o meno ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., compreso le pertinenze ed i contesti figurativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I., coerentemente con il P.A.T. e con il P.T.C.P., indica, tra le Ville Venete e i complessi ed edifici di pregio architettonico, quelli ritenuti di interesse provinciale per le particolari caratteristiche di pregio ed importanza, per i quali indica le relative pertinenze, i contesti figurativi, i con visuali principali, le quinte.

Il P.I. nel confermare l'individuazione di Villa Lattes quale edificio di pregio architettonico di interesse provinciale, dal punto di vista della tutela prevede, nella misura ritenuta necessaria, l'ampliamento del relativo contesto figurativo in rapporto al previsto tracciato viabilistico della programmata complanare nord alla S.R. 53 Postumia, ritenuta opera indispensabile per per dirottare il traffico di attraversamento fuori dal centro abitato di Istrana.

Il P.I. altresì individua i parchi ed i giardini ritenuti di pregio o comunque rilevanti per dimensioni o localizzazione connessi con le Ville Venete e gli edifici di pregio di qualsiasi tipo o comunque presenti sul proprio territorio.

Il P.I. assicura un'adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti; inoltre prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo a tali complessi architettonici, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con ottici, vedute ed integrità, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; a tal fine dovranno essere privilegiati in via prioritaria:

- l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei con ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

Per le Ville Venete, ancorché non comprese nel catalogo pubblicato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, ma tutelate come bellezze individuate dalla L. n. 1497/1939 (ora art 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), devono essere applicate misure di tutela, salvaguardia e conservazione dei parchi, delle antiche pertinenze e del paesaggio agrario limitrofo, evitando interventi che possono compromettere le vedute paesaggistiche e danneggiare la conservazione delle aree verdi e delle alberature storiche.

Con riferimento alle residue Ville Venete ed ai restanti complessi ed edifici di pregio architettonico, cui non è riconosciuto un interesse provinciale, il P.I. – per tramite specifica variante – detta la specifica disciplina di tutela graduata motivatamente sulla base degli approfondimenti effettuati in sede di redazione dello strumento urbanistico



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

comunale, utilizzando a tali fine lo schema tipo di analisi allegato alla Relazione tecnica al P.T.C.P..

Il Comune, in sede di specifica variante al P.I., effettua una ricognizione rispetto a quanto definito dal P.T.C.P. in merito all'individuazione dei contesti figurativi e dei con visuali delle Ville di interesse provinciale; per detti contesti, sottoposti a tutela, devono comunque essere garantiti:

- la conservazione dei con ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;

attraverso:

- l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie e la sostituzione di eventuali guard-rail, considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete, con altre tipologie di protezione stradale;
- l'esclusione degli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo, quali ampliamenti laterali, facendo salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi; tali interventi devono comunque essere sottoposti al parere della Commissione edilizia integrata e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- la tutela e la salvaguardare, anche con elementi mitigatori, quali filari alberati, dei limiti dei contesti figurativi dalla eventuale nuova edificazione e dagli interventi edilizi che deturpano le vedute delle Ville Venete.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La valutazione del significato documentario da attribuire alle Ville Venete esistenti nel territorio della provincia è riferita al documento "Ville Venete: la Provincia di Treviso" pubblicato dall'Istituto Regionale delle Ville Venete; i criteri di valutazione, le pertinenze, il contesto figurativo ed i con visuali sono riferiti all'allegato "M" e Tav. 4.4 del P.T.C.P..

Gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico riconosciuti di interesse provinciale dal P.T.C.P. devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
- nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso;
- non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

preesistenze culturali, se ancora percepibile;

- non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell' edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
- in interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.T.C.P., valgono le seguenti prescrizioni:

- sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e propositivo;
- eventuali ampliamenti saranno consentiti solo per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;
- non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
- è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.

150

Il grado di intervento ammesso dal P.I. relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del "restauro e di risanamento conservativo" (Art. 3, c. 1, lett. c) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.); interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso; gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

Per i beni individuati dal P.I. verranno, comunque, adottate tutte le misure volte all'applicazione dell'art. 25 del P.T.R.C. (direttive per i parchi e i giardini di interesse storico e architettonico), ed in particolare:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

Art. 79 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale

Il P.I. considera due grandi insiemi di complessi ed edifici di interesse documentario:

- beni assoggettati a vincolo di matrice legislativa in quanto riconosciuti "monumenti di interesse nazionale" (case, palazzi, ruderi, ecc.);
- complessi ed edifici "di pregio architettonico" (edilizia rurale tipica, case padronali, ville, paleoarchitetture industriali, ecc.) non vincolati, e posti prevalentemente in evidenza dalla tutela cui sono sottoposti dallo strumento urbanistico generale.

Sono compresi anche beni non vincolati, comunque di pregio storico-culturale per i quali la pianificazione comunale operativa valuta la presenza del bene sulla cartografia catastale d'impianto o, per gli edifici più recenti, sulla base di caratteristiche costruttive e tipologiche di particolare rilievo ed interesse; individua l'area di pertinenza quale ambito omogeneo di tutela del bene e conserva i caratteri tipologici caratteristici, quali ad esempio portico, copertura a due o quattro falde, scale, foronomie, pavimentazioni e recinzioni esterne; per tali immobili, oltre agli interventi manutentivi e di restauro, vengono definite le possibilità di riuso e dettate precise prescrizioni per il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree di pertinenza favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche.

151

All'interno dei Centri Storici il P.I. provvede, per tramite specifica variante, all'individuazione degli edifici di pregio architettonico e di particolare valenza, da assoggettare ad una normativa analoga, a cura del P.I., a quella già indicata per gli edifici di interesse provinciale.

Individua, altresì, e assoggettare a tutela conservativa gli ambiti ed i caratteri culturali "minori" presenti nel territorio comunale e non individuati dal P.A.T., con particolare riferimento a:

- a) caratteri paesistici "minori" (risorgive, fossi, fossetti, scoline, filari di gelsi e viti, siepi, grandi alberi isolati, ecc.);
- b) caratteri culturali (percettivi e/o documentari) "minori" (edicole sacre, piccole chiese, oratori, cimiteri, rustici, corti, aie, barchesse, broli, muretti, ecc.);
- c) "invarianti" architettoniche e paesaggistiche (ambiti integri costituiti da fattori compositivi anche minori), elementi costituiti da architetture moderne e recenti ritenuti di significativi e quindi da tutelare e valorizzare;
- d) altre risorse locali alle quali sia riconosciuto carattere culturale per tradizione, prova storica od altra motivazione di rilievo prettamente locale;
- e) giardini e parchi di dimensioni e pregio particolari, anche di pertinenza di edifici non di interesse culturale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Effettua la rilevazione degli edifici di pregio architettonico, mediante apposita schedatura predisposta dal P.T.C.P. in modo che la loro analisi e classificazione sia condotta in maniera omogenea su tutto il territorio provinciale, estendendo la ricerca alle relative pertinenze ed ai contesti figurativi delle preesistenze considerate, intendendo con queste espressioni, oltre ai meri “coni visuali” da punti di vista privilegiati, i compendi immobiliari, edificati e non, connessi alla “cosa” individuata (cioè, ad esempio, nelle campagne e negli aggregati insediativi minori, ai suoli storicamente riferibili al podere di cui essa costituì il fulcro materiale).

Per i siti ed i manufatti di significato antropologico/storicistico il P.I. fissa il loro recupero:

- disciplinando gli interventi necessari per tramite di un regolamento edilizio prestazionale specificamente mirato a garantirne la conservazione della complessiva qualità preesistente;
- riferendo a caratteri formali e prestazionali omogenei la progettazione urbanistica esecutiva e la progettazione edilizia unitaria dell'assetto complessivo di ogni intervento;
- controllando l'impatto di ogni nuovo intervento, e delle sue connessioni con l'intorno insediativo, sul paesaggio circostante e sui suoi caratteri naturalistici;
- ricercando soluzioni architettoniche qualificanti ed adottando materiali costruttivi omogenei e tradizionalmente riconoscibili in sito nel progettare e realizzare gli interventi necessari;
- selezionando nei modi più opportuni i progettisti degli interventi.

152

Per ogni tipo di intervento da attuarsi su Centri Storici, Ville Venete, complessi ed edifici di pregio architettonico, unitamente a pertinenze e contesti figurativi, di interesse provinciale, il P.I. prevede l'obbligo di una progettazione articolata con riferimento a quattro momenti progettuali:

- a) riabilitazione qualitativa complessiva, riferita all'ambito dell'intervento unitariamente considerato;
- b) riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito di intervento con separata considerazione di questi ultimi (edifici, corti, giardini, sedi viarie, piazze, porticati e così via) oggetto d'intervento;
- c) disciplina degli usi, funzioni, attività ammissibili mediante connessione ai riferimenti primo e secondo e verifica di compatibilità delle trasformazioni materiali formali e funzionali conseguenti agli interventi su usi funzioni ed attività preesistenti o prevedibili;
- d) disciplina delle procedure e dei programmi di intervento ammissibili.

Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente paragrafo comportino o ammettano non solo tipologie d'intervento comportanti la mera conservazione dell'esistente (ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), viene prescritto che la progettazione:

- a) degli interventi urbanistici e/o edilizi di iniziativa pubblica sia assoggettata a procedura concorsuale, mirata alla selezione tra proposte che costituiscano riferimento prescrittivo alle successive fasi della progettazione;
- b) degli interventi urbanistici e/o edilizi d'iniziativa privata sia assoggettata alla



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

valutazione impegnativa di una Commissione edilizia o se mancante di una commissione ad hoc, che si esprime su tutte le componenti delle proposte progettuali, considerandone anche l'inserimento nel contesto insediativo; in alternativa alla valutazione della Commissione il privato può indire un concorso come quello previsto dal precedente punto; la Commissione di cui al presente comma è nominata dall'Amministrazione Comunale; i criteri cui la Commissione riferisce le proprie valutazioni sono definiti dall'Amministrazione Comunale sentiti gli Ordini professionali competenti;

- c) degli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), sia svolta nelle tre fasi preliminare, definitiva ed esecutiva.

Fatta comunque salva l'applicazione di quanto disposto dal precedente paragrafo, per i siti ed i manufatti di significato antropologico/storicistico le norme di tutela sono finalizzate ad assicurare:

- a) l'inserimento di nuovi usi funzioni ed attività nel rispetto totale dei caratteri strutturali, tipologici, formali, materiali dell'organismo che in altri tempi è andato formando/trasformando, in relazione al cambiamento dei suoi usi, il contenitore oggetto del proposto intervento;
- b) l'esclusione di restauri mimetici, cioè mirati a ricostruire con interventi falsificanti il primo impianto insediativo od edificatorio, ed all'estremo opposto, interventi di "liberazione", cioè mirati a conservare esclusivamente le cortine murarie principali d'ambito degli edifici demolendone totalmente gli interni (solai, scale, androni, ecc.) e le pertinenze edificate complementari (volumi rurali, scuderie, ecc.) per ricostruirli secondo tipi immobiliari attuali;
- c) l'assunzione di criteri progettuali rispettosi degli impianti tipologici storici, e dei loro segni caratterizzanti (scale, solai, androni, strutture portanti e simili) ancora esistenti negli ambiti oggetto d'intervento, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati dalla cellula edilizia;
- d) l'ammissibilità di nuove cellule edilizie di tipologia, materia ed immagine non necessariamente riferite ai moduli stilistici compresenti nel sito d'intervento od intorno ad esso, esclusivamente nei casi di stati di totale, dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non tutelati da vincoli legislativi. La qualità e la compatibilità della progettazione di tali nuove cellule dovranno essere preventivamente verificate da una commissione provinciale di esperti.

153

All'interno di alcuni contesti figurativi di Ville Venete, di edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, ove la risorsa culturale da tutelare risulta inserita in un ambito territoriale compromesso o semi-compromesso, sono individuate le "quinte", ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta viene disposta mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio comunale di appartenenza.

Per questi beni storico-culturali è prevista:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni;
- la predisposizione di studi ed adozione di piani e strategie di controllo dei flussi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

veicolari con previsione delle zone di parcheggio al di fuori del bene e del suo contesto più prossimo;

- la previsione intercomunale di itinerari ciclabili e di visita includendo la valorizzazione dei centri rurali minori;
- il consolidamento ed ampliamento dei musei locali di settore;
- la promozione di eventuali sottosistemi tipici di settore;
- l'individuazione degli Istituti e luoghi della Cultura ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- ogni altra disposizione prevista dall'Art. 26 del P.T.R.C., modalità ed indirizzi per la loro fruizione e valorizzazione;
- l'individuazione delle pertinenze coperte e scoperte, quali edifici accessori, aree scoperte e/o dotate di architetture vegetali, parchi, orti, broli, viali e tutto quanto rintracciato attraverso idonea ricognizione storico-critica, come facente parte del complesso monumentale inteso nella sua integrità storico- funzionale; in sede di pianificazione operativa vengono formulate le normative di tutela e valorizzazione anche mediante accordi pubblico-privato, definendo i limiti di compatibilità delle destinazioni d'uso al fine di garantire la sostenibilità degli interventi.

Con riferimento alle aree agricole ed agroforestali il P.I. conserva e valorizza il patrimonio storico-culturale del territorio agricolo prescrivendo:

- a) la difesa dell'integrità del territorio e contrasto del consumo di suolo;
- b) la valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità del sistema rurale;
- c) incentivazioni di attività complementari a quella agricola tradizionale che garantiscano la compatibilità e la sostenibilità ambientale con gli obiettivi di tutela;
- d) l'individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico-territoriali;
- e) la riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
- f) il controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- g) la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare per il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio.

154

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sistema dei Centri di Spiritualità

Sono salvaguardate le aree storicamente adibite a "sagrato" quali spazi riservati al culto, ai sacramenti ed alle funzioni connesse, anche vietando il traffico veicolare e l'accesso motorizzato e in genere evitando nuove edificazioni invasive estranee all'utilizzo sociale e pastorale delle strutture di culto, istituendo idonee zone di rispetto; dovranno essere previsti, inoltre, opportuni sistemi di segnaletica territoriale per il turismo religioso.

Sistema delle Stazioni ferroviarie storiche e di pregio architettonico, di interesse anche sovracomunale, e le relative pertinenze



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Per le stazioni ferroviarie e i caselli ferroviari storici e di pregio architettonico e le relative pertinenze, comprese le vecchie rimesse e le pensiline, è prevista la conservazione di tali beni culturali e dei loro contesti ambientali.

Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici

Per tali ambiti, rappresentati dai siti del programma Bioitaly – Natura 2000 di cui alla Direttiva Comunitaria 92/43 CEE, altrimenti detta direttiva “Habitat”, viene garantita la tutela e conservazione del paesaggio e dei manufatti di interesse storico ambientale presenti, considerando tali ambiti quali invarianti urbanistiche, anche attraverso l’adozione di strumenti attuativi di riqualificazione ambientale.

Ambiti di interesse paesaggistico da tutelare e valorizzare

Per essi valgono le medesime direttive cui al punto precedente.

Aree con sistemazione agrarie di pregio paesaggistico

Sono costituiti dai seguenti tematismi:

- terrazzamenti;
- ulivi e ciliegi;
- prati umidi, marcite e piantate;
- prati stabili;

per i quali vengono fissate le seguenti direttive operative:

- delimitare gli ambiti di interesse storico ambientale in relazione alle tipologie proposte e in riferimento con lo stato di fatto dei luoghi, includendo altresì le aree in cui la presenza di elementi di pregio determina interesse sul piano visivo;
- procedere al rilevamento dei sistemi isorientati di orditura territoriale fondiaria (quali gli assi di percorrenza e gli appoderamenti con riferimento all’equipaggiamento arboreo ed irriguo) identificando le zone ad omogenea orditura;
- limitare gli interventi edilizi a quelli esclusivamente finalizzati e funzionali alle attività agricole, mirando prioritariamente al recupero del patrimonio esistente, nel rispetto dei criteri morfologici e tipologici dei singoli ambiti;
- ove il recupero delle costruzioni esistenti sia insufficiente al soddisfacimento dei fabbisogni, disciplinare in maniera rigorosa l’individuazione dei siti, le dimensioni e le tipologie compatibili delle nuove costruzioni, previa analisi delle caratteristiche di ogni singola unità di paesaggio;
- curare il mantenimento, il recupero e la valorizzazione di tutti gli elementi morfologici territoriali che caratterizzano il paesaggio rurale.

Aggregazioni ed elementi puntuali di epoca razionalista

La tutela di tali complessi seguirà i seguenti obiettivi e finalità:

- la conservazione di apparati tipologici originari sia planimetrici che di alzato alla scala urbana e alla scala architettonica;
- l’istituzione di zone di rispetto comprendenti le costruzioni principali, gli annessi coperti e scoperti e l’area storica di pertinenza;
- la salvaguardia di coni ottici aperti verso il complesso;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- la possibilità di cambi di destinazione d'uso purché compatibili con i valori storico – artistico – ambientali del bene;
- la conservazione di tecniche edilizie originarie superstiti.

Sistema delle Strade Storiche

Le azioni previste di sono le seguenti:

- promuovere la conservazione delle caratteristiche della viabilità di impianto storico, soprattutto nella sua relazione fisica e funzionale con gli insediamenti urbani;
- favorire la tutela e la valenza paesaggistica della viabilità minore, anche di tipo rurale, nei contesti di particolare pregio ambientale;
- salvaguardare le opere d'arte stradale e gli elementi di valore storico testimoniale comunque connessi alla rete viaria storica;
- valorizzare tracciati storici e delle opere e manufatti pertinenziali.
- individuare la presenza delle strade alberate storiche di adduzione ai centri abitati, alle Ville Venete ed ai complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse anche provinciale;

per questi beni culturali è prevista, inoltre, la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche; in caso di lavori relativi al sottosuolo stradale il Comune provvede, in particolare, a non compromettere l'apparato radicale delle essenze arboree componenti delle strade alberate storiche.

Art. 80 - Pertinenze scoperte da tutelare

156

Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche alle proprie “pertinenze” e non di singolo sito o situazione ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.

Il P.I. individua le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale; comprendono, altresì, ambiti ineditati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

Il P.I. considera le pertinenze individuate quali invarianti territoriali del P.A.T. al fine della definitiva normazione di tutela detta le seguenti direttive:

- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
- c) deve essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;

- d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti; Ogni programma e progetto di intervento su risorse territoriali dovrà pertanto venir sostenuto da una ricerca anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) delle preesistenze ed in particolare dei loro contesti pertinenziali, che consenta di identificare, almeno a livello attendibilmente congetturale, perimetro, consistenza e caratteri complessivi della risorsa oggetto del programma/progetto d'intervento, e del suo contesto pertinenziale ed immobiliare.

Sono dotate misure volte a:

- a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- b) riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- d) evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.

157

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b) e c), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

Art. 81 - Contesti figurativi dei complessi monumentali

Oggetto della percezione e della attribuzione di significato culturale paesistico è ogni singola risorsa territoriale da considerare però nella propria complessità di unità insediativa riferita anche al proprio "contesto figurativo" e non di singolo sito o situazione ovvero di singolo oggetto (architettonico, naturalistico od altro) estraniato dal contesto del compendio insediativo.

Il P.I., in coerenza con il P.A.T., individua, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. i contesti figurativi dei complessi monumentali la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

Il P.I. considera i contesti figurativi individuati quali invarianti territoriali del P.A.T. al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:

- a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
- b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
- c) deve essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;
- d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di perequazione edilizia mediante assegnazione di crediti; ogni programma e progetto di intervento su risorse territoriali dovrà pertanto venir sostenuto da una ricerca anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) delle preesistenze ed in particolare dei loro contesti pertinenziali, che consenta di identificare, almeno a livello attendibilmente congetturale, perimetro, consistenza e caratteri complessivi della risorsa oggetto del programma/progetto d'intervento, e del suo contesto pertinenziale ed immobiliare.

158

Il P.I., sulla scorta della schedatura dei singoli manufatti e degli spazi liberi così come definiti dal P.T.C.P., recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimi degli ambiti interessati, nonché effettua un'accurata analisi dello stato di fatto, provvedendo a definire per ciascuno di essi le modalità di intervento di dettaglio con esclusione di interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici incompatibili con il contesto da tutelare, secondo la finalità della massima tutela storico ambientale delle aree; saranno, in ogni caso, garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico.

Vengono adottate misure volte a:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

privilegiando in via prioritaria:

- l'ubicazione di standards urbanistici, escluse le aree sistemate a verde, all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
- la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei coni ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

159

Il P.I. individua, inoltre, gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno delle zone di cui al presente articolo sono vietati interventi o attività che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali dei luoghi stessi.

All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.

Nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità; sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b) c), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Art. 82 - Coni visuali, quinte e panorami

Per “cono visuale” si intende una veduta di un singolo sito ovvero di un singolo oggetto architettonico da un determinato, specifico punto di vista considerato privilegiato in ragione della qualità della veduta del sito o dell’oggetto che esso consente di percepire.

Per “quinta” si intende la scena posteriore di un sito o di un oggetto architettonico che ne protegge e mette in risalto la valenza da intrusioni, architettoniche o non, deturpanti od incoerenti introdotte nella sua pertinenza o nel loro contesto figurativo; appare opportuno che la quinta sia costituita da insiemi arborati piuttosto che da muri o simili; è in ogni caso da escludere che possa essere strumentalmente assunta come quinta una struttura edilizia utile ad altre funzioni.

Cono visuale e quinta costituiscono strumenti correlati, per la percezione delle emergenze naturalistiche od architettoniche di singolare qualità inquadrare da un punto di osservazione o da un percorso.

Per “panorama” si intende una ampia veduta generale di un sito, da un luogo sopraelevato; insieme al cono visuale ed alla quinta il panorama appartiene alla fase monumentalista della cultura di tutela delle emergenze naturalistiche ed architettoniche caratteristiche per la propria singolarità; differenza dei coni visuali e quinte, il panorama può essere considerato elemento di supporto della tutela delle unità naturalistiche di paesaggio e dello sky line urbano.

160

Il P.I. individua i principali coni visuali che segnalano l’esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Il P.I. assicura la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni sottoposti a tutela dalle presenti norme, disponendo di:

- salvaguardare le prospettive;
- evitare l’interferenza di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc.), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell’assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela;
- conservare e valorizzare i coni visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico;
- verificare la qualità architettonica degli insediamenti interessati dai coni visuali-paesaggistici mediante il controllo delle altezze dei fabbricati, il corretto uso dei materiali, la sistemazione degli spazi scoperti, la regolamentazione per l’installazione di cartelli pubblicitari e di reti tecnologiche.

All’interno di alcuni contesti figurativi di Ville Venete e di edifici di pregio architettonico ove la risorsa culturale da tutelare risulta inserita in un ambito territoriale compromesso o semi-compromesso, sono individuate, ad opera del P.I., le “quinte”, ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta avviene mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nel cono visivo interessato dai coni visuali puntuali sono vietati interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e vanno previste operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.

Nel cono visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.

La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresi nel contesto figurativo.

È vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

161

Nell'ambito dei coni visuali si applicano le norme del precedente articolo 62, esclusi gli ampliamenti di eventuali edifici esistenti, per i quali sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 83 – Parco Naturale Regionale del Fiume Sile

L'ambito del Parco Naturale Regionale del fiume Sile coincide con il perimetro definito nel Piano Ambientale ed individuato ai sensi art. 3 L.R. n. 8/91. I contenuti e le finalità sono quelli previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Ambientale approvato con DCRV n. 22/2000 e modificato con DCRV n. 58/2007, e delle varianti di adeguamento del PRG di Istrana allo stesso Piano.

Il P.I. perseguirà le finalità e gli indirizzi per le aree esterne al Parco di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile.

Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le fasce di rispetto lungo il fiume Sile sono stabilite e normate dall'art. 10 bis delle NdA del Piano Ambientale del Parco del Sile.

Il P.I. recepisce integralmente la disciplina del Piano Ambientale in tutti gli aspetti di dettaglio, al fine di adeguare compiutamente lo strumento pianificatorio comunale al Piano sovraordinato.

Sugli allevamenti zootecnici, sulle peschiere e sulle attività produttive in zona impropria localizzate all'interno del Parco del Sile sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 36 bis e 42 delle N.d.A. del Piano Ambientale e dalle schede di indirizzo e schede integrative di tipo "L" e "k".

Lungo il Fiume Sile ed il Canale di gronda è evidenziata una zona di tutela ~~rispetto~~, per una fascia della profondità di 100 mt. dal limite demaniale, coerentemente con quanto dettato dal precedente articolo 62 ~~totalmente ineditabile~~. La tutela viene attuata dal Comune nel rispetto di quanto dettato dall'art. 44 – punti 44.3, 44.5 e 44.8 – delle N.T. del P.A.T.. Le fasce di rispetto lungo il Fiume Sile sono stabilite e normate dall'art. 10 bis delle NdA del Piano Ambientale del Parco del Sile, rispetto alle quali trova coerenza quanto dettato dall'art. 19 delle N.T. del P.A.T..

162

Le aree perimetrate e le attività di itticultura esistenti alla data di adozione del P.I. saranno mantenuti allo stato di fatto, con sospensione di ogni attività edilizia, fino a nuova e diversa disposizione del piano ambientale.

Nella zona di protezione delle risorse idropotabili ai sensi dell'art. 12, L.R. 8/1991 e s.m.i. dovrà essere contenuta ogni espansione insediativa limitando la classificazione di zona al riconoscimento dello stato di fatto chiaramente compatibile con le finalità del Parco Regionale.

Fino a diversa determinazione del previsto Piano Ambientale rimangono le classificazioni di zona residenziale a riconoscimento degli insediamenti esistenti.

Nelle aree a servizi in prossimità della Chiesa della Madonna dell'Albera sarà possibile realizzare opere di terra e messa a dimora di essenze arboree nei limiti delle norme di salvaguardia e in accordo con l'Ente Parco.

Il riconoscimento dell'edificato con classificazione di zona produttiva rimane subordinato al progressivo miglioramento delle considerazioni di tutela delle risorse idropotabili e più in generale delle condizioni ambientali.

Art. 84 - Strade romane e Agro-centuriato



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il P.I. riprende l'individuazione operata dal P.T.C.P. che riporta i siti di interesse archeologico finora noti soggetti a vincolo e gli ambiti a rischio archeologico; questi ultimi individuano aree in cui risulta, sulla base della esperienza della Soprintendenza ai Beni archeologici, la possibilità di rinvenimenti di beni archeologici (trattasi dell'Agrocenturiato e degli antichi tracciati visibili o latenti di strade romane individuate dalla Tav. 4 del P.T.R.C.).

Per ogni proposta di programmi e di progetti di intervento nei siti archeologici, l'attenzione normativa alla tutela delle risorse archeologiche di interesse documentario si estenderà all'intero loro compendio insediativo, essendo a tal fine giustificata e sostenuta da una analisi delle categorie tipologiche caratterizzanti di essi basata su ricerca storica e funzionale anche d'archivio riferita sia alle teorie sull'urbanistica, architettura ed organizzazione del suolo agrario manifeste nel tempo di formazione dei siti, sia alla storia politica ed economica dell'intorno, ed alle tracce impresse da essa su assi viari, tessuti edilizi, emergenze significative.

il P.I. dispone, tramite specifica variante, norme per:

- interventi rispettosi degli impianti archeologici tipologici e dei loro segni caratterizzanti, emergenti o comunque documentati, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati;
- recupero per quanto possibile della compatibilità tra andamenti culturali e preesistenze archeologiche;
- recupero naturalistico/paesistico per quanto possibile, in particolare dei caratteri "minuti" (acqua, siepi, aree arborate, filari, muretti, fossi, alberi isolati, vegetazione di fossato e così via) dei siti;
- inserimento di fattori di fruizione turistica (percorsi, stazioni, punti di vista, ecc.);
- graduale delocalizzazione delle preesistenze edilizie improprie, ammettendo però la loro trasformazione sostenibile per la fruizione turistica;
- selezione per concorso dei progettisti degli interventi.

Ai sensi dell'art. 36, c. 3, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Criteri per l'omogenea valorizzazione del carattere documentario dell'ordinamento territoriale attuale come testimonianza delle sue matrici archeologiche, a necessaria premessa della normazione degli interventi ammissibili in corrispondenza di esse, sono disposti con efficacia prescrittiva dal P.T.C.P. e fatti propri dal P.I., coerentemente con il P.A.T..

Gli interventi edilizi ed i movimenti terra all'interno della fascia di rispetto della strada romana Postumia dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO VII°

DEFINIZIONI SPECIFICHE

Art. 85 - Generalità degli interventi

Il P.I. individua nelle tavole di progetto interventi che sono qui di seguito definiti secondo le seguenti dizioni:

1) Perimetro zona a tessuto insediativo omogeneo

Ogni zona a tessuto insediativo omogeneo è perimetrata nelle tavole 1/5000-1/2000-1/1000 da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e i parametri edificatori nella zona stessa.

La stessa zona a tessuto insediativo omogeneo viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e relativi atti di indirizzo.

All'interno di ogni zona a tessuto insediativo omogeneo sono individuati - in una successiva tavola - specifici perimetri, per i quali si ha il riferimento nei tabulati di progetto.

2) Perimetri piani urbanistici vigenti

La linea tratteggiata individua i piani attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale o confermati nelle previsioni del presente P.I..

I dimensionamenti relativi sono riportati nei tabulati di cui al paragrafo precedente.

3) Lotti ineditati tipo A

A questa simbologia corrispondono interventi edificatori sui lotti specifici precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria ammissibile predeterminata di 800 mc..

Per gli altri indici valgono le norme della zona specifica contermina.

4) Lotti ineditati tipo B

Come per i lotti tipo A, ma con volumetria predeterminata di mc. 1000.

Art. 86 - Caratteristiche degli interventi

Gli interventi previsti nelle zone a tessuto insediativo omogeneo, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (1/2000 e 1/1000) relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

a) Allineamenti:

sono indicati in grafia di P.I. alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze di cui agli articoli precedenti.

b) Portici:

Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei P.U.A., anche con modesti aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia la indicazione di P.I..

c) Sagome limite:

L'indicazione di sagome limite in grafia di P.I. ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi.

Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

L'indicazione della sagoma limite potrà essere modificata solamente nei seguenti casi:

- vincoli urbanistici che non consentono l'edificabilità del volume predefinito;
- esigenza di allontanamento dagli assi viari;
- errata o inadeguata rappresentazione grafica.

L'autorizzazione alle variazioni della sagoma limite qualora sia contigua a proprietà pubblica, ad ambiti di interesse pubblico o di valore storico e/o ambientale, rimane subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

d) Progettazione unitaria:

Negli ambiti individuati in grafia di P.I. è obbligatoria la progettazione unitaria nel significato architettonico di cui al precedente articolo 10.

Perciò, pur essendo consentita nell'ambito la presentazione di progetti singoli, è obbligatoria una concezione unitaria sotto l'aspetto formale e tipologico.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, darà, caso per caso, indicazioni in tal senso.

e) Corti, piazze pedonali, piazze coperte:

Le indicazioni grafiche di P.I. relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri del precedente articolo 71.

f) Altezze particolari:

A parziale modifica delle altezze massime prescritte nei precedenti articoli, le tavole di P.I. danno ulteriori indicazioni - prescrittive - per i valori minimi e massimi di alcune altezze particolari.

Art. 87 - Tipologie edilizie

Tipologie edilizie nuove

Nelle tavole di progetto sono indicate le tipologie edilizie.

Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione. Dovranno, comunque, essere mantenute nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili.

a) Casa isolata:

E' un edificio unifamiliare isolato nel verde, a uno o più piani fuori terra.

Le tavole di PRG danno indicazioni prescrittive in relazione all'edificazione di tale tipologia.

b) Casa bifamiliare:

E' un edificio con due alloggi unifamiliari, simmetrici rispetto ad un muro comune, a due piani fuori terra, con ingressi dallo spazio pubblico indipendenti per ciascuno dei due alloggi.

c) Casa a schiera:

E' un edificio con più di due alloggi unifamiliari, uguali, a due piani fuori terra, nel quale ogni alloggio, eccetto i due di testata, dividono con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere, in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi (uno per alloggio) e il giardino.

d) Casa in linea e a corte:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

E' un edificio continuo, in linea aperta (casa in linea) o chiusa (casa a corte), a due o più piani fuori terra, con alloggi - anche diversi l'uno dall'altro - sviluppati su uno o due piani. Una delle fronti prospetta generalmente una strada, anche a distanza zero da essa; l'altra il giardino o la corte comune.

e) Casa a blocco:

E' un edificio, a due o più piani fuori terra, derivante da una concezione unitaria per quanto riguarda la morfologia e le destinazioni d'uso, spesso con uno spazio libero all'interno.

f) Casa a torre:

E' un edificio a prevalente sviluppo verticale, con un numero variabile di alloggi per piano, disimpegnati da una scala centrale.

Art. 88 - Prescrizioni particolari

Le tavole di progetto individuano le zone, le sottozone nelle quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni condizionanti l'intervento stesso.

Tali prescrizioni particolari - graficizzate in P.I. - sono:

1) Indagine archeologica preventiva

Interessa le zone delimitate nelle tavole di P.I. ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici. Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

E' fatto comunque obbligo, dopo le prime manomissioni dei fabbricati e/o dopo i primi scavi dei terreni, di richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale ed eventualmente, ove richiesto, delle competenti autorità.

2) Indagine storica preventiva:

In tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva, da allegare agli elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per le aree espressamente perimetrate tale indagine dovrà essere particolarmente approfondita in relazione alla formazione storica del tessuto urbano, attraverso l'analisi dei reperti iconografici, cartografici, fotografici e più propriamente storici.

Art. 89 - Confini di zona a tessuto insediativo omogeneo

I confini di zona a tessuto insediativo omogeneo vanno considerati come confini di proprietà, fatta eccezione per le zone C1, C2, B, e A, qualora queste interessino la medesima proprietà ed edifici con grado di protezione non superiore a 3.

Non è ammessa alcuna compensazione di tipologie e volumi per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, fatta eccezione per le zone extraurbane (ex E2, E3).



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

TITOLO VIII°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 90 – Piani urbanistici attuativi vigenti

I Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.I. mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza.

In caso di decadenza o revoca dello strumento attuativo si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.I..

Durante il periodo di validità ed efficacia di tali piani è possibile effettuare delle varianti di assetto planivolumetrico con non incidano sul dimensionamento in quanto a volumi edificabili, superfici coperte e spazi pubblici, nel rispetto della normativa dello strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Per i P.U.A. attualmente in vigore, le relative normative possono essere derogate limitatamente all'indice di copertura fino al limite del 30%.

Art. 91 - Costruzioni preesistenti

I fabbricati e gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.I., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.

Per gli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 92 - Decadenza norme in contrasto

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.I. sono sostituite da questi ultimi all'atto di adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle concessioni rilasciate anteriormente, le quali non potranno più essere rinnovate alla loro scadenza.

Mantengono validità ed efficacia i vincoli costituiti sulla base di disposizioni afferenti alle precedenti regolamentazioni.

Art. 93 - Poteri di deroga

Fatto salvo quanto stabilito al precedente Art. 18, è ammessa anche la possibilità di deroga degli indici urbanistici al lotto minimo, nel caso di acquisto e/o esproprio da parte del Comune di edifici posti in fregio alle strade o in ambiti dichiarati di interesse pubblico. Qualora ricorrano tali condizioni è necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale. La volumetria consentita è corrispondente a 150 mc. per ogni componente il nucleo familiare residente, da insediare in un'area del territorio comunale con



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

destinazione residenziale o nel tessuto insediativo omogeneo in ambito extraurbano (ex E2-E3-E4), purché servita da adeguata viabilità pubblica.

Art. 94 - Misure di salvaguardia

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dalla data dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del P.I., o suo varianti, e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della L. n. 1902/1952 e s.m.i..

Art. 95 - Controllo sull'attività urbanistico-edilizia - sanatoria

Il controllo sull'attività urbanistico-edilizia, il recupero e la sanatoria delle opere abusive sono regolati dalle norme contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., fatte salve leggi speciali in materia.

Restano ferme le disposizioni di cui alla L.R. n. 21/2004 "Disposizioni in materia di condono edilizio" e s.m.i..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Allegato n. 1

CRITERI ED INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'ESISTENTE, CONDIZIONI PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE, E PER L'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE

Il P.I., in coerenza con il P.A.T., detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- aree non interessate da vincoli di tutela, invarianti/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T./P.I.;
- altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T..

Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal P.A.T., prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
- privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

Per il riconoscimento degli incentivi di cui al presente articolo, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

Il P.I. subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. n. 241/90 e s.m.i.,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

E' previsto:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
- la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

171

Tutti i tipi di trasformazione edilizia ed urbanistica del suolo comunale (compreso interventi sui lotti edificati o sulle strutture viarie esistenti) che comportano aumento del tasso locale di impermeabilizzazione del suolo, potranno essere sviluppati, sia in termine di percorso amministrativo che in termini di progettualità edilizia ed urbanistica, solo ed esclusivamente adottando integralmente le norme di "modifica idraulica dell'uso del suolo" imposte nello Studio di Compatibilità Idraulica del PAT e nei relativi allegati.

Vige l'obbligo di richiedere al Consorzio il parere idraulico prima del rilascio del permesso a costruire, unitamente agli allegati progettuali previsti dal citato articolo.

Vige il divieto assoluto di tombinamento delle vie d'acqua meteorica, di ogni ordine e grado, ai sensi dell'art.115 del D.L.vo 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 17 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto e s.m.i., salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (8 m per gli accessi residenziali e 10 m per gli accessi a lotti produttivi, con diametro minimo interno del tubo di 80 cm) ovvero salvo esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità ed il pubblico interesse.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Le principali prescrizioni di natura idraulica, negli atti autorizzativi di modificazione edilizia ed urbanistica del suolo (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.) devono essere esplicitate. In fase di collaudo e rilascio del certificato di agibilità/abitabilità va verificato il rispetto delle prescrizioni secondo le procedure ed indicazioni dell'allegato A dello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Allegato n. 2

PROMOZIONE DI INIZIATIVE VOLTE ALL'USO CORRETTO DELLE RISORSE ENERGETICHE ED ALLO SVILUPPO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI

La protezione del clima rappresenta un aspetto fondamentale della politica di sostenibilità del Comune che, nel perseguire gli obiettivi della riduzione delle emissioni dei gas serra climalteranti, contribuisce a creare una diffusa consapevolezza sulle problematiche legate al cambiamento climatico ed a fissare un obiettivo di riduzione dei gas serra rispetto alla quantità globale emessa per l'applicazione della pianificazione prevista nel proprio territorio.

Il P.I. contribuisce al raggiungimento delle finalità di cui all'Art. 2, c. 1, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., recependo quanto disposto dal D. Lgs. n. 387/2003 – che da attuazione alla Direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità – espressione dell'impegno internazionale assunto dall'Italia con la sottoscrizione del protocollo di Kyoto dell'11 dicembre 1997 (ratificato con la L. 1 giugno 2002, n. 120), per la ricerca, la promozione, lo sviluppo e la maggiore utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti norme stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.

Il P.I. urbanisticamente fa propri i criteri informativi e procedurali relativi a provvedimenti statali e regionali che verranno emanati ai fini di favorire interventi aventi per obiettivo la promozione dell'installazione di impianti fotovoltaici; i relativi provvedimenti normativi verranno recepiti automaticamente.

Il P.I. valuta le modalità di attuazione degli interventi occorrenti per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici, con potenza non superiore a 6 kWp, da realizzare sulle abitazioni esistenti, anche in zona agricola, fissando le tipologie delle parti costruttive di supporto, architettonicamente integrate con il corpo edilizio principale, nonché i meccanismi incentivanti – con particolare riferimento alla formazione delle cubature urbanistiche – ed i titoli abilitativi all'intervento.

Il P.I. disciplina la realizzazione di serre solari bioclimatiche (spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze), quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono:

- ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone;
- la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento;
- le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I. adeguato alle direttive sopra richiamate, il Comune valuta l'opportunità di introdurre modifiche al regolamento edilizio tali da:

- incentivare economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti;
- definire regole di "architettura sostenibile", non a carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria;
- individuare una serie di incentivi economici volti a compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio;
- nel rispetto dei criteri informativi di cui alle presenti norme, a decorrere dal 1° gennaio 2011, nel regolamento di cui sopra, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento; per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW;
- a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, fissasse che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate; gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile;
- suggerire l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare;
- per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, rendere obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 30%;
- per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo suggerire l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda;
- per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e per l'ottimizzazione nell'uso delle risorse, suggerire l'adozione delle seguenti tecnologie:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
 - Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
 - B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)
-
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
 - impianti di cogenerazione per destinazioni produttive-terziarie-servizi.

In sede di redazione del P.I. il Comune individua interventi che:
consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Allegato n. 3

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI – MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

Con il termine "mitigazioni e compensazioni" si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano.

Per "opere di mitigazione" si intendono diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto (ad esempio la creazione di fasce vegetate di riambientazione di una strada in zona agricola e non necessariamente collegate con un eventuale impatto su vegetazione preesistente); le opere di compensazione, cioè gli interventi non collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale (ad esempio creazione di habitat umidi o zone boscate in aree di ex cave, bonifica e rivegetazione di siti degradati).

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive (monitoraggio).

Il Rapporto Ambientale, sulla base di quanto disposto dalla Direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Il P.I. definirà modalità e procedure per l'attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Il Rapporto Ambientale, individua alcune delle tipologie più frequenti di effetti negativi su cui adottare interventi di mitigazione: fisico-territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento del suolo in genere, ecc.); naturalistiche (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche, ecc.); antropiche - salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche, ecc.); paesaggistiche o sulla biodiversità quale interazione delle precedenti.

Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.

Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati contestualmente alla realizzazione delle azioni strategiche di Piano che sono state all'origine degli effetti ambientali negativi, indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione alla procedura di V.I.A..

177

Le opere e gli interventi di mitigazione definiti in sede di Valutazione di Incidenza devono essere previsti ed attuati in riferimento specifico alla salvaguardia di specie, habitat di specie e habitat come prescritto dalle Direttive 92/43/CE e 2009/147/CE, adottando le modalità della DGR 3173/2006. Tra le misure previste al comma 8 del presente articolo si prestano allo scopo: consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate. In ogni caso la progettazione degli interventi di mitigazione deve essere adeguata ai principi di cui alle "Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti delle aree Natura 2000", cap. 5.3.4 e cap. 6.1.

In riferimento al contenimento dell'inquinamento luminoso e all'incremento del risparmio energetico sono adottate le seguenti prescrizioni:

per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;

fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;

è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

tipo, anche in maniera provvisoria;

per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;

l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;

è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;

tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);

è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

In coerenza con quanto dettato dall'art. 75 bis delle N.T. del P.T.C.P., in sede di redazione del P.I. dovranno essere verificate le eventuali aree a rischio nei confronti di presenza di Radon. Nel caso di positività nelle norme tecniche del P.I., dovranno essere indicate le misure da attuare per la bonifica degli edifici eventualmente interessati e per le nuove edificazioni.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Allegato n. 4

PRONTUARIO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI PREFERENZIALI DI SVILUPPO

1. AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO – RESIDENZIALE

1.1 Premesse

Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” di tipo residenziale individuate nella Carta della trasformabilità, cioè le parti del territorio ove è possibile inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione residenziale, definendone modalità di intervento, destinazioni d’uso e indici edilizi.

Fatti salvi gli interventi previsti dal P.I., coerentemente con il P.A.T., l’individuazione del perimetro delle aree di espansione residenziale è ordinata dalle seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione”, così come individuati dal P.A.T., fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche; essa deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopeditoni;
- la nuova espansione edilizia residenziale deve essere prevista, sulla scorta dei criteri e modalità applicative della perequazione urbanistica;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A. (art. 19 L.R. n. 11/2004).

179

Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti; la localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell’ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi (secondo gli standard di qualità e le dotazioni previsti dal P.I. stesso);
- aree trasformabili significative poste all’interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
- altre aree trasformabili meno significative, compreso interventi di completamento di dimensione limitata, non interessate da vincoli (o prossime agli stessi), ambiti di tutela, invariati, fragilità.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti residenziali, ha previsto un’idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato per gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.).

Le attrezzature ed i servizi (pubblici / privati di uso pubblico), in generale, riguardano:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- l'istruzione;
- l'assistenza, i servizi sociali e sanitari anche di tipo integrato (compreso quelli che erogano prestazioni di assistenza, anche residenziale extraospedaliera, a ciclo continuativo e/o diurno di carattere intensivo ed estensivo, compreso i servizi da offrire a persone non autosufficienti, di norma anziani);
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le nuove centralità urbane con particolare riferimento al sistema "piazza", gli spazi aggregativi e le aree pubbliche in generale;
- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- gli elementi di riqualificazione urbana.

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

- relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico (lo standard per abitante teorico è quantificato in mc. 150 di volume edificabile residenziale lordo);
- relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda ~~di~~ ~~pavimento~~;
- relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

180

Il P.A.T. articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun A.T.O..

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla L.R. n. 33/2002 e s.m.i. e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

1.2 Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

A partire dalle indicazioni normative contenute nell'art. 35 della L.R. n. 11/2004 il processo attuativo della perequazione urbanistica è il seguente:

- il P.I., i P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

- i P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata definiscono le aree di concentrazione dell'edificato e le dotazioni territoriali oggetto di cessione.

Con il P.I. vengono individuate le aree destinate alla trasformazione urbanistica valutandone le caratteristiche urbanistiche, ovvero i vincoli e le funzioni previste dallo strumento urbanistico vigente, nonché le qualità intrinseche. Sulla base di tale ricognizione il P.I. avrà quindi il compito di individuare gli ambiti di applicazione, elaborare la classificazione dei suoli e di identificare le capacità edificatorie associate alle regole perequative e di definire le regole di trasformazione.

Ad ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati, sia a quelle ad usi pubblici; i suoli soggetti a perequazione sono quindi suddivisi in comparti, al cui interno i proprietari si dovranno accordare per attuare le previsioni del Piano; la fase di sviluppo dei comparti è demandata alla pianificazione attuativa che dettaglia e specifica i contenuti della pianificazione di carattere generale.

In base al principio perequativo, i proprietari dei suoli destinati alle dotazioni territoriali ed infrastrutture pubbliche sono titolari di diritti edificatori che possono essere impiegati sulle aree predisposte dal P.I. a tale scopo; i proprietari dei suoli destinati all'edificazione privata impiegano la capacità edificatoria sulle aree di loro proprietà e "ospitano" i diritti di eventuali altri proprietari; la condizione necessaria per l'attuazione dei comparti è rappresentata dall'accordo con la proprietà circa la cessione gratuita delle dotazioni territoriali previste dallo strumento urbanistico.

181

La perequazione urbanistica si applica di norma alle sole aree destinate a trasformazione urbanistica, ovvero alle aree che nel Piano sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale, morfologico o edilizio sulla base di rinnovate indicazioni normative e progettuali.

Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:

- aree di trasformazione e riqualificazione caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente, ovvero da trasformazioni del disegno stesso; questa tipologia di aree è rappresentata, ad esempio, dalle aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;
- aree a servizi non attuate, ovvero le aree che il P.R.G. indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- aree che da agricole divengono urbane, poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

In questa prospettiva, le aree del centro edificato, il tessuto consolidato e le aree confermate alla funzione agricola non sono, di norma, oggetto di trasformazione e sviluppo urbanistico e quindi non sono destinate a divenire ambiti di applicazione della perequazione urbanistica; unica eccezione è rappresentata da eventuali aree di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

completamento nelle quali trasformazioni di rilievo (cambi d'uso estesi, vuoti urbani da saturare, ambiti nei quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, ecc.) possono essere subordinati – in relazione alla scala degli interventi – ad una consistente integrazione o al rinnovo delle opere di urbanizzazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito per tramite del P.I., gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, qualora ritenuto necessario, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica prevedendo nelle zone residenziali soggette a P.U.A. quote di superficie o di volume di riserva non inferiore al 20% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

Di diritto possono far parte dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate alle dotazioni territoriali (servizi), ad esclusione di quelle già in disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T., qualora ritenute idonee – dal punto di vista morfologico e funzionale – a garantire l'efficienza e l'efficacia del servizio.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità della vita, degli insediamenti, delle opere di urbanizzazione e dei servizi in conformità agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e della sostenibilità di cui al Rapporto Ambientale, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica.

Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione di cui alle presenti norme.

1.3 Il P.U.A. perequato

Il P.U.A. perequato:

- definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei piani attuativi di cui all'Art. 19 della L.R. n. 11/2004;
- indicherà, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la "convenienza pubblica" principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Il P.I. può stabilire criteri diversi per la determinazione della "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo.

Tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.

Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004, il P.I. per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.; in questo caso l'Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

1.4 Le modalità di applicazione

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida di attuare l'intervento attraverso procedure ad evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione comunale banditrice intende perseguire all'interno di ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I.;
- l'indice di perequazione rapportato alla superficie territoriale (mc/mq) del P.U.A. in funzione della quantità massima di S.A.U. trasformabile in ogni singolo A.T.O. nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal P.A.T.;
- destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti con i seguenti contenuti minimi:
 - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario di attuazione derivante dalla trasformazione urbanistica operata per l'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - garanzie di carattere finanziario;
 - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
 - la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;
 - schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici attesi derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

184

Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti – titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica – atti unilaterali d'obbligo registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva rispetto al profitto conseguito dal proponente, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- parametri dimensionali;
- elaborati grafici - in scala 1:500 -rappresentativi delle indicazioni progettuali.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale non intenda attuare i nuovi interventi di urbanizzazione o riqualificazione con la procedura del bando e della relativa selezione, in alternativa deve adottare una delibera di indirizzo, di Giunta comunale, che riporti:

- i parametri dimensionali dell'intervento;
- i criteri per valutare, anche economicamente, la "convenienza pubblica" dell'intervento;
- elaborati, documentazione e garanzie richieste;
- tempo di validità della delibera.

In generale nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

I singoli proprietari delle aree comprese negli ambiti parteciperanno pro-quota all'attuazione (ovvero proporzionalmente alla proprietà goduta) ed all'edificabilità complessiva.

Lo stesso rapporto proporzionale verrà applicato alle cessioni di aree pubbliche e/o di uso pubblico (dotazioni di servizi).

185

L'attuazione delle aree di perequazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (St)**
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione. Il perimetro sarà individuato in sede di P.I., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..
- **Superficie edificabile privata (SEpr)**
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standard primari).
- **Superficie edificabile pubblica (SEpu) – soltanto nelle zone di perequazione di tipo integrato**
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione residenziale pubblica, compresa l'eventuale destinazione a P.E.E.P.. In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.
- **Superficie a Servizi (Ss)**
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.
- **Indice di Permeabilità (Ip)**
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

In particolare per gli ambiti di sviluppo insediativo – produttivo, gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Seguono, a mero titolo di esempio, dei modelli di schede di attuazione normativa delle zone di perequazione (normale e di tipo integrata con l'edificazione residenziale pubblica, compreso P.E.E.P.); i valori indicati tra parentesi sono indicativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Scheda di progetto tipo n. 01	
TIPO DI AREA	ZONA DI PEREQUAZIONE
NUMERO ORDINE
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St =

Specifiche:	
1) ripartizione	<ul style="list-style-type: none">• superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al (40%) di St;• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al (60%) di St;
2) indici urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• indice di edificabilità privata: (0,40) mc/mq St;• altezza massima: m. salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..
3) destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none">• residenziale minima: (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;• residuo flessibile: (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).
4) standard	<ul style="list-style-type: none">• capacità insediativa: ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.
5) indici ecologici	<ul style="list-style-type: none">• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al (30%) di SEpr e (60%) di St• Alberature: non inferiore a (40) unità/Ha• Arbusti: non inferiore a (60) unità/Ha
6) prescrizioni speciali	<ul style="list-style-type: none">• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<p><i>previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i>• <i>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</i>• <i>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</i>• <i>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</i>
--	--



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Scheda di progetto tipo n. 02	
TIPO DI AREA	ZONA DI PEREQUAZIONE di tipo INTEGRATA
NUMERO ORDINE
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St =
Specifiche:	
1) ripartizione	<ul style="list-style-type: none">• superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al (20-50%) di St;• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al (30-60%) di St;• superficie edificabile pubblica (SEpu) non superiore al (20%) di St.
42) indici urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• indice di edificabilità privata: (0,20 - 0,50) mc/mq St;• indice di edificabilità pubblica: (0,20) mc/mq St;• altezza massima: m. salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..
3) destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none">• residenziale minima: (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;• 100% del volume insediabile per l'edificazione pubblica;• residuo flessibile: (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).
4) standard	<ul style="list-style-type: none">• capacità insediativa: ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.
5) indici ecologici	<ul style="list-style-type: none">• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al (30%) di SEpr e (50%) di St• Alberature: non inferiore a (40) unità/Ha• Arbusti: non inferiore a (60) unità/Ha
6) prescrizioni speciali	<ul style="list-style-type: none">• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga. <p>Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</p> <ul style="list-style-type: none">• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<p><i>rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i>• <i>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</i>• <i>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</i>• <i>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</i>
--	--



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

2. AMBITI DI SVILUPPO INSEDIATIVO – PRODUTTIVO

Per i capitoli:

- 1.1 Premesse
- 1.2 Perequazione urbanistica
- 1.3 Il P.U.A. perequato
- 1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

Nello specifico l'attuazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona (St)**
Individua la superficie territoriale della zona produttiva. Il perimetro sarà individuato in sede di P.I., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..
- **Superficie coperta (s.c.)**
..... v. P.I.
- **Superficie lorda di pavimento (s.l.)**
..... v. P.I.
- **Superficie a Servizi (Ss)**
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.
- **Indice di Permeabilità (Ip)**
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in percentuale.

192

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare,



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

nel rispetto del dimensionamento, parte della superficie coperta prevista nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Scheda di progetto tipo	
TIPO DI AREA
NUMERO ORDINE
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St =
Specifiche:	
1) ripartizione funzionale	<ul style="list-style-type: none">• superficie edificabile (fondiaria) non superiore al (65%) di St;• superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico non inferiore al (35%) di St, da destinare a parcheggi e a verde (servizi);
2) indici urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• s.c. (60%) della superficie fondiaria (lotto edificabile);• altezza massima: m. salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..
3) destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none">• industriali, artigianali e commerciali; sono ammessi servizi pubblici e/o di interesse pubblico, purché convenzionati.• destinazione commerciale: nella misura massima del (30%) della s.l.p., SL tipo di strutture: secondo indicazioni del P.I.
4) standard	<ul style="list-style-type: none">• dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone; relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento).• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parti delle diverse destinazioni.
5) indici ecologici	<ul style="list-style-type: none">• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al (30%) di St• Alberature: non inferiore a (70) unità/Ha• Arbusti: non inferiore a (100) unità/Ha
6) prescrizioni speciali	<ul style="list-style-type: none">• Compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta, tramite una o più delle modalità di intervento previste (aree da adibire a bosco di pianura, energie alternative, efficienza energetica, acquisto crediti di emissione).• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kW per ogni fabbricato. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<ul style="list-style-type: none">• <i>Per gli edifici di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio a decorrere dal 1° giugno 2014 dovrà obbligatoriamente essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento edilizio comunale.</i>• <i>Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</i>• <i>Viene fatto salvo quanto diversamente prescritto nello specifico Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile;</i>• <i>I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</i>• <i>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</i>• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i>
--	--



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

3. **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE O RICONVERSIONE** con potenzialità di tipo residenziale

All'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono comprese zone parzialmente o totalmente edificate per le quali dovranno essere avviate forme organiche di riqualificazione anche mediante l'attuazione di programmi volti alla riabilitazione funzionale degli immobili esistenti e delle attrezzature di livello locale, nonché il miglioramento dell'accessibilità pedonale e degli spazi di aggregazione sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e di tutela dei beni culturali.

Il perimetro degli ambiti di riqualificazione urbana e le modalità di attuazione verranno individuati in sede di P.I. e avranno l'obiettivo di consentire la ricomposizione urbanistico-edilizia, di concretizzare l'aggiornamento funzionale di queste aree, in sintonia con le destinazioni delle zone limitrofe e per le destinazioni pubbliche previste, che richiedono di essere meglio integrate nel nuovo contesto urbano.

Per i capitoli:

- 1.1 Premesse
- 1.2 Perequazione urbanistica
- 1.3 Il P.U.A. perequato
- 1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

197

Nello specifico l'attuazione delle aree di riqualificazione avverrà con riferimento alle seguenti definizioni:

- **Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (St)**
Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione. Il perimetro sarà individuato in sede di P.I., nel rispetto delle indicazioni previste in sede di P.A.T..
- **Superficie edificabile privata (SEpr)**
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione da attuarsi a cura della parte privata (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità carrabile e ciclo-pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi ed il verde (standard primari).
- **Superficie edificabile pubblica (SEpu) – soltanto nelle zone di perequazione di tipo integrato**
Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione residenziale pubblica, compresa l'eventuale destinazione a P.E.E.P.. In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.
- **Superficie a Servizi (Ss)**
Individua l'area che andrà ceduta al Comune da destinare ad attrezzature e servizi.
- **Indice di Permeabilità (Ip)**
Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie di zona a cui si riferisce. L'indice di permeabilità Ip è espresso in



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

percentuale.

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente.

Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Scheda di progetto tipo	
TIPO DI AREA	ZONA DI RICONVERSIONE
NUMERO ORDINE
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St =

Specifiche:	
1) ripartizione funzionale	<ul style="list-style-type: none">• superficie edificabile privata (SEpr): non superiore al (60%) di St;• superficie a servizi complessiva (Ss) non inferiore al (40%) di St;
2) indici urbanistici	<ul style="list-style-type: none">• indice di edificabilità privata: (0,60) mc/mq St;• altezza massima: m. salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..
3) destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none">• residenziale minima: (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata;• residuo flessibile: (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).
4) standard	<ul style="list-style-type: none">• capacità insediativa: ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);
5) indici ecologici	<ul style="list-style-type: none">• Ip (indice di permeabilità): non inferiore al (30%) di SEpr e (60%) di St• Alberature: non inferiore a (40) unità/Ha• Arbusti: non inferiore a (60) unità/Ha
6) prescrizioni speciali	<ul style="list-style-type: none">• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..• I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli

200



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<p><i>atti progettuali.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i>• <i>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</i>• <i>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</i>• <i>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</i>
--	--



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

4. AREE A SERVIZI DI MAGGIORE RILEVANZA INTEGRATI CON LA RESIDENZA

Sono comprese in queste zone le aree sostanzialmente libere interne ai tessuti semicentrali e centrali del territorio comunale, destinate prevalentemente alle seguenti funzioni:

- impianti sportivi agonistici ed alle attrezzature complementari;
- attrezzature di interesse comune;
- aree per parcheggio;

ambientalmente integrate con nuovi insediativi prevalentemente di tipo residenziale, insediabili tramite le procedure di perequazione.

Per i capitoli:

- 1.1 Premesse
- 1.2 Perequazione urbanistica
- 1.3 Il P.U.A. perequato
- 1.4 Le modalità di applicazione

viene fatto esplicito riferimento a quanto precedentemente trattato per gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale.

Gli interventi devono prevedere la compensazione di almeno il 10% della CO₂ prodotta, scegliendo tra i seguenti interventi:

- aree da adibire a bosco di pianura;
- energie alternative;
- efficienza energetica;
- acquisto crediti di emissione.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.

Dovrà inoltre essere indicata la percentuale di acqua potabile risparmiata annualmente. Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.

Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20%, per i singoli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, nonché a preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile con l'utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia.

Ipotesi dimensionamento:



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
 - Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
 - B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)
-
- quanto previsto dal P.I. vigente per l'area specifica

Seguono, a mero titolo di esempio, modello di scheda di attuazione normativa della zona di perequazione; i valori indicati tra parentesi sono indicativi.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Scheda di progetto tipo	
TIPO DI AREA	Ambiti perequati per le attrezzature e spazi pubblici integrati con la residenza
NUMERO ORDINE
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano Urbanistico Attuativo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	St =
Specifiche:	
1) ripartizione	<ul style="list-style-type: none">• l'area sulla quale collocare la nuova edificazione privata presenterà una superficie tale da garantire che l'indice di edificabilità fondiaria non sia inferiore a 1,00 mc./mq.; quest'ultimo non potrà essere utilizzato per meno del 75% di quello massimo ammesso, anche in tempi diversi, purché previsto all'interno di un progetto di fattibilità che ne garantisca l'utilizzo.
2) indici urbanistici:	<ul style="list-style-type: none">• indice di edificabilità privata: (0,25) mc/mq St;• indice di edificabilità pubblica: (0,05) mc/mq St; i volumi relativi andranno insediati rispettivamente sulla superficie edificabile privata (SEpr) e sulla superficie edificabile pubblica (SEpu) il cui ambito sarà indicato in sede di P.I..• attrezzature di interesse comune (Fb); attrezzature a parco, gioco e sport (Fc)• altezza massima: m salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A..
3) destinazioni d'uso:	<ul style="list-style-type: none">• residenziale minima: (80%) del volume insediabile per l'edificazione privata; (100%) per l'edificazione pubblica• residuo flessibile: (20%) del volume insediabile (con esclusione di grandi superfici di vendita).
4) standard:	<ul style="list-style-type: none">• capacità insediativa: ab. insediabili per il calcolo delle dotazioni minime di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 (30 mq/abitante);• nel caso di insediamenti misti, devono essere comunque garantite le aree per i servizi nelle quantità minime di legge in rapporto alle quote-parte delle diverse destinazioni.
5) indici ecologici	<ul style="list-style-type: none">• Ip (indice di permeabilità): non inferiore a (30%) di SEpr e (60%) di St• Alberature: non inferiore a (40) unità/Ha• Arbusti: non inferiore a (60) unità/Ha
6) prescrizioni speciali:	<ul style="list-style-type: none">• Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.• Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.• Nella pavimentazione di piazzali privati devono essere impiegati materiali alternativi



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<p><i>filtranti, preconcordati con il Consorzio di Bonifica, al fine di ridurre la portata di acqua meteorica defluente nei canali consorziali posti a valle. Per tale esigenza sono da introdursi sistemi innovativi di permeabilizzazione di piazzali, parcheggi, cortili, ecc..</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>I progetti dovranno ottemperare, in maniera vincolante, alla normativa sulle costruzioni in zona sismica; le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.</i>• <i>I filari alberati esistenti e le essenze arboree pregiate, dovranno essere opportunamente conservati e tutelati dal P.U.A..</i>• <i>Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, calcolata rispetto al fabbisogno annuo totale, secondo le proporzioni indicate per ogni tipologia di zona.</i>• <i>Sono fatti salvi gli incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 3, c. 2 della L.R. n. 14/2009 con le integrazioni di cui alla L.R. n. 32/2013, nonché quanto dettato dalla L.R. n. 4/2007 e s.m.i. e relativa D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e s.m.i. in merito alle iniziative e interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile.</i>• <i>Quanto riportato nello Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) come approvata dal Genio Civile.</i>
--	--



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

5. VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

5.1 Fonti rinnovabili

Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Per gli edifici di proprietà privata si richiama quanto già precedentemente descritto in merito alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili: nuovi edifici a destinazione residenziale, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa; nuovi edifici a destinazione produttiva-commerciale-direzionale, installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 5 kW per ogni fabbricato di superficie coperta superiore a 1000 mq. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto dettato dal D. Lgs. n. 28/03.03.2011 (attuazione alla Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), nonché dal Decreto-Legge 04.06.2013, n. 63 (disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19.05.2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia), convertito nella L. n. 90/03.08.2013.

206

A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati prevalentemente con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

fabbisogno energetico non inferiore al 30%.

Per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda.

Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e per l'ottimizzazione nell'uso delle risorse, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- impianti di cogenerazione per destinazioni produttive-terziarie-servizi.

Ove possibile potrà essere sfruttata l'energia geotermica, intesa come forma di energia alternativa e rinnovabile.

5.2 Pratiche per la riduzione dei consumi energetici

Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, viene promossa la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, in modo da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei casi di rifacimento della rete di distribuzione del calore.

E' auspicabile il ricorso ad impianti centralizzati con contabilizzazione individuale del calore, in particolare dove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione di quartiere; Negli edifici di nuova costruzione devono essere installati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo energetico di ogni unità abitativa.

Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).

Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

5.3 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile viene promossa la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si prevede l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

208

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è auspicabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva). A questo proposito le coperture dei tetti potranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, potranno essere dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni adeguate. Detta cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non dovrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

5.3 Reti di scarico e smaltimento delle acque

Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

In tutte le destinazioni lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. n. 152/99 e s.m.i. per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

Al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

ZONE SOTTOPOSTE A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO e/o AD**INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO****SCHEDE NORMATIVE**

C2/1. 1	<p>Zona soggetta a progetto unitario</p> <p>Sf = 6.100 mq If = 0,82 V = 5.000 mc H = 7,50 ml Standards a parcheggi Fd/2.1 pari a 2.400 mq</p>	<p>Zona residenziale adiacente alla Zto B/1 ed agli impianti sportivi di Sala da attuare mediante intervento edilizio unitario con l'obbligo di realizzare una strada di penetrazione dell'ampiezza di 6,50 m, che si attesta sulla strada provinciale n° 68 "d'Istrana" e che si congiunge con un "cul de sac" al parcheggio pubblico adiacente agli impianti sportivi. L'intervento, che rimane subordinato alla sottoscrizione di un atto convenzionale, ai fini della perequazione, dovrà prevedere la costruzione e la cessione dei parcheggi pubblici Fd/2.1 di 2.400 mq, nonché la realizzazione di una pista ciclabile dell'ampiezza di 3,00 m, posta a sud, che dalla strada provinciale si congiunge con l'area dell'acquedotto. Nell'ambito dell'intervento edilizio dovranno essere ricavati almeno 20 parcheggi a servizio delle abitazioni, oltre a quelli previsti dalle vigenti norme.</p>
B/8.1	<p>Sf = 1.000 Mq</p> <p>If max= 1,50 mc/mq</p> <p>C = 0,40</p> <p>H = ml. 10,50</p>	<p>Trattasi di una nuova zona residenziale, analoga alla ZTO B8 adiacente, della superficie di 1.000 metri quadrati e del volume edificabile di 1.500 mc la cui edificazione è attuata per intervento diretto, in quanto direttamente servita da un'area pubblica accessibile al transito veicolare. A carico dell'intervento edificatorio rimangono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione gratuita al Comune di Istrana di 375 mq di area per la costruzione della pista ciclopeditonale afferente.</p> <p>La pista ciclopeditonale insiste sui mappali nn° 23 e 159 del foglio 23 del comune di Istrana.</p>
D2/6	<p>St = 45.000 Mq</p> <p>C = 0,60</p> <p>Fc e Fd da definire in sede di PUA</p> <p>H = ml. 10,50</p>	<p>Nuova zona produttiva destinata ad attività artigianali-commerciali e direzionali, localizzata in un ambito territoriale servita da viabilità di tipo intercomunale, ad Ovest di Istrana capoluogo, da attuare mediante PUA.</p> <p>La realizzazione delle opere rimane subordinata alla stipula di un atto d'obbligo che preveda, tra l'altro, la costruzione dell'asse stradale, dotato di pista ciclopeditonale, che collega il sottopasso ferroviario, posto a Sud dell'ambito, con la Strada Regionale n° 53 Postumia.</p> <p>Una particolare attenzione sarà posta alla costruzione dell'innesto a servizio della nuova area ed al suo collegamento con le aree produttive adiacenti in modo che si possa ottenere un'integrazione tra le aree stesse e garantire nel miglior modo possibile la sicurezza stradale.</p> <p>La ditta lottizzante dovrà impegnarsi alla cessione delle aree necessarie alla viabilità fuori ambito, nonché alla costruzione delle opere stesse in ossequio al principio della perequazione urbanistica.</p> <p>Gli standards, i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità di intervento sono riferiti agli artt. 35 e 36 delle NTA vigenti.</p> <p><i>Prescrizioni di compatibilità idraulica</i></p> <p>Si prescrive che il maggior volume d'acqua derivante dall'intervento (1168 mc) sia laminato nelle seguenti modalità, eventualmente combinate tra di loro:</p>



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	<p>- nelle zone a verde (tramite abbassamenti) pubbliche e private (all'interno dei lotti);</p> <p>- con la creazione di fasce drenanti sagomate a fossati lungo i confini dei lotti e/o con la risagomatura dei fossati esistenti;</p> <p>- con l'adozione di maggiori diametri delle tubazioni per acque bianche (con idonei dispositivi di sostegno, di cui si allega uno schema ad esempio) previste nella viabilità di progetto sia esterna che interna alla lottizzazione.</p> <p>Si prescrivono inoltre pozzi perdenti destinati esclusivamente allo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dalle coperture, o, se da altre superfici, solo se presentano le caratteristiche previste dalla normativa (trattamenti, ecc.).</p> <p><i>Prescrizioni del documento di Pianificazione Coordinata della Provincia di Treviso</i></p> <p>- Compatibilità degli insediamenti: Si dovrà favorire l'impianto di siepi ed alberature, disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, utilizzando elementi tipici del luogo.</p> <p>Il Piano Urbanistica Attuativo dovrà riorganizzare, con idonee piantumazioni a verde, l'ampia fascia di rispetto dalla cava oltre a prevedere altre indicazioni che possano garantire un intervento organico e funzionale con un futuro processo di recupero della cava stessa.</p> <p>I piani di imposta dei piazzali e dei fabbricati siano stabiliti nel rispetto delle attuali quote di piano campagna raccordandosi in modo naturale con i terreni circostanti, senza prevedere opere murarie, visibili, di contenimento. Inoltre sia garantita la conservazione e la manutenzione di eventuali fossati e scoline laterali all'area, in quanto elementi caratterizzanti il paesaggio limitrofo, e costituenti una rete idrica minore da salvaguardare.</p> <p>- Dotazione di infrastrutture viarie: La nuova viabilità dovrà essere adeguatamente dimensionata per comprendere anche la realizzazione di una pista ciclabile, inoltre l'innesto alla strada regionale dovrà essere opportunamente concordato e progettato con l'ente che ha la competenza, ricordando che lo stesso punto è interessato dalla previsione di una rotatoria per la nuova viabilità di piano (spostamento della strada regionale a Nord del capoluogo).</p> <p>- Accorpamento dei nuovi insediamenti alle aree produttive esistenti: il piano attuativo e la scheda normativa dovranno individuare le infrastrutture necessarie, in particolare:</p> <p>- la viabilità interna di lottizzazione dovrà essere dimensionata per comprendere anche la realizzazione di una pista ciclabile;</p> <p>- l'innesto della viabilità di lottizzazione con la nuova tratta "circonvalazione Sud/Ovest" sia posizionato nella Parte Sud dell'area in modo da non interferire con le previsioni della rotatoria sulla Strada Regionale n° 53;</p> <p>- sia previsto un collegamento tra la nuova viabilità di lottizzazione e quella esistente della Zto D2/4 al fine di razionalizzare il flusso viabilistico dell'intera area produttiva (esistente e di progetto) orientandolo verso il nuovo accesso e conseguentemente regolamentando l'uso di quello attuale, anche in previsione della rotatoria sulla strada regionale;</p> <p>- sia prevista un'idonea fascia di rispetto a Nord dell'area, di ampiezza tale da garantire la realizzazione della rotatoria, sulla strada regionale, di previsione, da concordarsi con l'Ente gestore valutando inoltre la possibilità dell'insediamento di una pista ciclabile per un futuro collegamento con il vicino centro.</p> <p>- Per quanto riguarda le reti tecnologiche, l'area si configura come diretto ampliamento alla zona produttiva esistente con conseguente</p>
--	---



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

		<p>estensione di tutte le reti infrastrutturali già realizzate.</p> <ul style="list-style-type: none">- per l'area in questione, sia prestata particolare attenzione alla regimazione ed all'allontanamento delle acque di precipitazione, di scorrimento superficiale ed in particolare di provenienza dai piazzali adibiti a parcheggio e dai lavaggi di materiali, attrezzature e automezzi, prevenendone un idoneo smaltimento.- <i>Prescrizioni di incidenza ambientale:</i> La progettazione definitiva di ogni singolo intervento contenga la relazione di incidenza ambientale, con particolare riguardo alla risorsa acqua, nella quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
--	--	---

NB.: Vedi schede normative per le attività produttive "n. 79 (con integrazioni)" ditta: Pro-Gest Spa di Ospedaletto e scheda "K" ditta: Aliplast Spa di Ospedaletto

ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI⁴

1. Premesse

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla legge citata, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i.. In tal senso l'art. 86 delle N.T. del P.A.T. approvato.

Tenuto conto di quanto dettato dalla sequenza normativa sopra riportata, nonché dell'art. 12 della L. n. 241/1990 e s.m.i., dato atto che gli accordi di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. si presentano come uno strumento essenziale per garantire principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, comunque considerando che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, ma le scelte della programmazione sono e devono restare pubbliche, con D.C.C. n. 58 del 30.10.2013 sono stati approvati i criteri e le modalità per assumere nella pianificazione operativa proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, secondo i meccanismi negoziali disciplinati dalla legge regionale, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

2. Condizioni specifiche

- a. la legge attribuisce all'Amministrazione la competenza a valutare quali progetti e iniziative risultino essere di rilevante interesse pubblico;
- b. lo strumento urbanistico e l'accordo sono soggetti alle medesime forme di pubblicità (gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono);
- c. vanno individuati e definiti gli interessi pubblici e posti in relazione alla scala di pianificazione cui accedono (strategica, operativa);
- d. va posta attenzione a non trasformare un accordo procedimentale integrativo in uno

⁴ In coerenza con quanto dettato dall'art. 86 delle N.T. del P.A.T.



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

- strumento per una generalizzata “contrattualizzazione” del potere di pianificazione, potere caratterizzato dalla “natura pubblicistica” delle scelte;
- e. la conclusione degli accordi non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) degli strumenti urbanistici cui accedono, ne porsi in contraddizione con le indicazioni dei relativi documenti preliminari e programmatici;
- f. l’accordo procedimentale “integrativo”, essendo finalizzato alla determinazione delle previsioni discrezionali dell’atto di pianificazione urbanistica ed inserendosi nella serie procedimentale di adozione e di approvazione di tale atto “senza concluderla”, a differenza degli accordi “sostitutivi” esaurisce la sua funzione nel momento in cui viene recepito dallo strumento pianificatorio; da tale momento in poi varrà la previsione del P.I. recettiva e sostitutiva dell’accordo; dopo l’approvazione dell’atto di pianificazione, per ciò che riguarda l’attuazione delle scelte operate, riprende vigore il potere discrezionale dell’Amministrazione di pianificare e programmare gli interventi attuativi; tale fase di attuazione delle trasformazioni non è direttamente regolata dall’accordo che invece ha esaurito la sua efficacia (accordi “a monte” della pianificazione operativa);
- g. alla luce di quanto evidenziato al punto precedente risulta essere necessario “tradurre in normativa di P.I.” le condizioni di efficacia e le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche determinate sulla base dell’accordo;
- h. in merito alla determinazione preliminare (art. 11, c. 4-bis, L. n. 241/1990), si evidenzia che la determinazione è il luogo nel quale potrà essere contenuta l’indicazione dei motivi per cui l’Amministrazione ritiene di procedere con il modulo consensuale (unitamente alla necessità di “motivare” l’accordo); consegue che la mancanza o l’invalidità della determinazione si riflette sull’invalidità del successivo accordo;
- i. l’interesse pubblico nel diritto amministrativo non è mai un “a priori”, ma è sempre la “risultante” di un “procedimento” nell’ambito del quale avviene la comparazione / bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti nella decisione pubblica; questo è ancora più vero in urbanistica, dove il Piano “*costituisce propriamente la sede non tanto dell’affermazione degli interessi da soddisfare quanto piuttosto della loro composizione sul territorio*” (Stella Richter); nei c.d. “accordi a monte” ciò che è oggetto di negoziazione è lo stesso esercizio della “funzione urbanistica” e gli accordi sono accordi sul futuro “contenuto” delle prescrizioni urbanistiche;
- j. va ribadito che, dal punto di vista dell’Amministrazione, la considerazione di quanto essa deve in ogni caso conseguire in termini di “utilità economica” per poter accogliere la proposta del privato non può prevalere sulla “considerazione” di quello che si consente di realizzare sul territorio (come intervento urbanistico che rimarrà ad incidere sul territorio comunale nei decenni), tenuto conto degli obiettivi generali di carattere pubblico;
- k. le scelte urbanistiche sono sì ampiamente discrezionali, ma devono comunque essere fatte con grande trasparenza e dando ad esse una adeguata pubblicità preventiva; il tema dell’interesse pubblico dell’accordo si lega dunque al tema della responsabilità, e quest’ultimo si connette a sua volta al tema della “partecipazione” procedimentale nella formazione degli accordi urbanistici; la partecipazione deve intervenire sulla proposta di accordo, per consentire la valutazione dei termini di essa e dunque la rispondenza dei suoi contenuti alle specifiche esigenze del territorio sul quale



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

l'intervento dovrà essere compiuto, anche consentendo la prospettazione di proposte alternative;

l. Quando va stipulato l'accordo.

- m. l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato; ciò implica che – prima di essere recepito – l'accordo deve essere stipulato;
- n. in merito al rapporto tra Amministrazione che esercita le funzioni di governo del territorio e soggetti privati e, più in generale, l'efficacia degli atti di pianificazione, considerato che il "governo del territorio" è una "funzione pubblica", partecipata e aperta alla negoziazione nell'attuazione, le scelte della programmazione urbanistica sono e devono restare pubbliche;
- o. gli accordi con i privati devono essere compatibili con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione strutturale che delinea lo "statuto dei luoghi";
- p. risulta essere necessaria la verifica di coerenza con i livelli di pianificazione superiore (in particolare P.T.C.P. – P.T.R.C., anche per la valenza paesaggistica, ecc.).

3. Cronoprogramma dei provvedimenti per accordi

Rif. fase	Descrizione (contenuti)
1	L'Amministrazione nomina il R.U.P. relativamente agli accordi p.p. di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ossia alle manifestazioni di interesse pervenute entro i termini di presentazione (ultimo avviso), da istruire secondo le linee guida e criteri generali di cui alla D.C.C. n. 58 del 30.10.2013
2	Il R.U.P. esamina le manifestazioni di interesse pervenute (proposte di accordi) secondo le linee guida / criteri generali comunali (utilizzo della scheda di valutazione generale di cui alla D.C.C.), quindi determina – in via preventiva – le previsioni dei contenuti discrezionali degli atti di pianificazione urbanistica relativi all'eventuale assunzione degli accordi p.p., accertando il rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza il pregiudizio dei diritti dei terzi; valuta altresì i rilevanti pubblici interessi (interessi pubblici concreti emergenti legati ai fini selezionati dall'Amministrazione e modellati sulle esigenze variabili della collettività) derivanti dalle proposte di progetti / iniziative che devono essere in ogni caso perseguiti
3	Il R.U.P., al fine di favorire la conclusione degli accordi p.p., predispone – qualora ritenuto necessario – un calendario di incontri cui invita (separatamente / contestualmente) il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati
4	A seguito della conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione positiva, il R.U.P. provvede con le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento allo stato di fatto e di diritto del patrimonio edilizio esistente, allo stato di consistenza di fatto e di progetto, al principio perequativo assunto, alla concreta fattibilità delle opere, ecc.
5	Gli accordi devono essere motivati (la motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria); a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione degli accordi p.p. è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento
6	Il R.U.P. valuta tutta la documentazione prodotta dai soggetti proponenti titolati, in caso di positiva pronuncia preliminare, così come indicata nelle linee guida e criteri generali, nonché quella ulteriore eventualmente richiesta, quindi rilascia nulla-osta alla stipulazione degli accordi, pena nullità, per atto scritto
7	Formazione della variante al P.I.: predisposizione documento del sindaco; forme di consultazione – partecipazione – concertazione; deposito; osservazioni; controdeduzioni e



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

	approvazione della variante; efficacia dopo 15 gg. dalla pubblicazione albo pretorio comunale (art. 18 L.R. n. 11/2004). Gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione della variante al P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella variante approvata. Principale attività prodromica alla formazione della variante al P.I.: <ul style="list-style-type: none">- componente architettonica- componente archeologica- componente litologica, geomorfologica, idrogeologica- componente geotecnica- componente ambientale e paesaggistica- criteri ambientali minimi- V.I.A.- Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.- Valutazione di Incidenza- Compatibilità Idraulica
8	Attuazione dell'accordo per tramite di P.U.A. (contenuti di cui art. 19 L.R. n. 11/2004) - convenzionamento
9	... altro ...

4. SCHEDE accordi

APP. 01	DITTA PREFABBRICATI LUCCHESI S.R.L.
Approvazione accordo preliminare: D.C.C. n. 23 del 28.04.2011	
Stipula accordo: in data 21.10.2011 – Atti Notaio Andrea Marchio Montebelluna Rep. n. 42350 – Racc. n. 22521 – Registrato a Montebelluna il 25.10.2011 al n. 6766 serie IT	
Premesse <p>L'intero ambito di lottizzazione ha attualmente, come da classificazione dettata dal Piano degli Interventi, destinazione produttiva D1(industriale artigianale, comparto a nord denominato BETA e comprendente, in proprietà della richiedente società, i lotti n. 3, 4, 5 e 7) e destinazione agricolo-produttiva D4 (agroindustriale, comparto a sud denominato ALFA e comprendente i lotti 8, 9, 10 e 11).</p> <p>Il comparto denominato GAMMA, individuabile a nord della lottizzazione quale area agricola di proprietà, non è oggetto della presente variante n. 3 al P.I. in quanto la Ditta Prefabbricati Lucchese S.r.L., con nota del 05.08.2016, ha rinunciato al cambio di destinazione del comparto stesso (con obbligo comunque di procedere con gli impegni assunti inerenti il cambio di destinazione dei due precedenti comparti ALFA e BETA).</p> <p>Con D.C.C. n. 23 del 28.04.2011 il Comune ha approvato lo schema di accordo ex Art. 6 L.R. n. 11/2004, successivamente sottoscritto in data 21.10.2011; accordo da recepirsi nello strumento urbanistico operativo (presente variante n. 3), per costituirne parte integrante.</p>	
Obblighi <p>La ditta proponente si obbliga a presentare il progetto di una pista ciclabile della lunghezza di m 560 circa ed a realizzare l'opera, con percorso che inizia dalla rotonda esistente (tra SP68 e SP102) fino al ricongiungimento con l'esistente pista ciclabile (fino a Case Tosello) lato destro della SP 68 con direzione Sala Trevignano.</p>	



- P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 20/12/2012
- Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 60 del 25/02/2013
- B.U.R. n. 29 del 29/03/2013 (entrato in vigore in data 14/04/2013)

L'impegno della ditta riportato al punto che precede a fronte di:

- Cambio di destinazione d'uso del comparto ALFA (nello specifico lotti 8, 9, 10 e 11) da agricolo – produttiva D4 a produttiva D1;
- Cambio di destinazione d'uso del comparto BETA (nello specifico lotti 3 – 4 – 5 – 7) da produttiva D1 a produttiva mista D1 / D2 (per zona produttiva mista D1/D2 si intende una destinazione di zona tale da consentire tanto la realizzazione di insediamenti industriali o ad essi assimilati, quanto la realizzazione di insediamenti commerciali ed artigianali di servizi, rispettivamente secondo le disposizioni di cui agli artt. n. 35 e 36 delle NTA del PRG vigente al momento della sottoscrizione della convenzione (ovvero allo attuali in quanto la prima e seconda variante non hanno inciso su tali parametri), senza la necessità della previa approvazione di un nuovo P.U.A., fermo restando che alle destinazione proprie della zona D2 potrà essere adibita al massimo un terzo della superficie coperta realizzabile nell'ambito in forza del rapporto di copertura fondiaria fissato nella misura dello 0,6 mq/mq.

Rilevanze economiche

Definito che per “valore di perequazione” determinato dall'accordo tra la Ditta Lucchese S.r.L. ed il Comune di Istrana si intende la realizzazione di un'opera – quale la menzionata pista ciclabile (€ 380.000,00) oltre al pagamento di un congruo in numerario pari ad € 20.000,00 per un importo complessivo pari ad € 400.000,00 il mancato cambio d'uso della zona GAMMA comporta una diminuzione del valore di perequazione a 280.000,00. Con nota del 05.08.2016 comunque la Ditta proponente conferma la volontà di eseguire l'intera opera pubblica con rivisitazione della soluzione progettuale apportando modifiche tali da diminuire l'importo di esecuzione dei lavori.