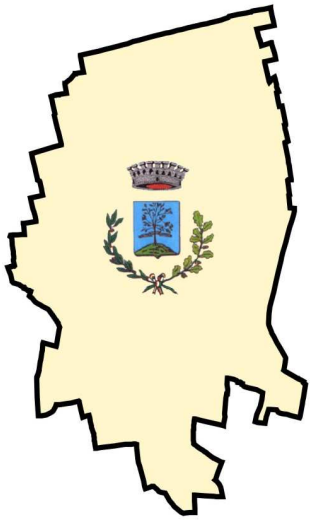
COMUNE DI
TOMBOLO
Provincia di Padova

2° P.I.
2014/2019

Elaborato

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI
TOMBOLO
Provincia di Padova



NORD

Sindaco di Tombolo:
Dr. Cristian Andretta

Assessore Urbanistica:
Arch. Luca Frasson

Il Responsabile della IV Area:
Geom. Ugo Agostini

Il Segretario Comunale:
Dr. Stella Bagliolid

Il Progettista:
Arch. Silvano De Nardi

Adozione 2° P.I.:
Delibera C.C. N° del .

Approvazione 2° P.I.:
Delibera C.C. N° del .

DATA: Novembre 2014

Acronimi principali usati nelle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

- **A.P.** - Aree Progetto
- **A.d.P** - Accordo di programma
- **A.P.P.** - Accordo Pubblico / Privato
- **A.V.E.P.A.** – Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura
- **C.T.R.N.** **-** Carta Tecnica Regionale Numerica
- **D.C.C.** - Delibera Consiglio Comunale
- **D.C.R.** - Delibera Consiglio Regionale
- **D.G.C.** - Delibera Giunta Comunale
- **D.M.** - Decreto Ministeriale
- **D.G.R.V.** – Delibera Giunta Regionale Veneto
- **D.Lgs.** - Decreto Legislativo
- **L.R.** – Legge Regionale (del Veneto)
- **L.U.** - Legge Urbanistica (L. 11501942)
- **N.C.S. -** Nuovo Codice della Strada
- **N.T.O.** – Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi
- **N.T. -** Norme Tecniche di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)
- **O.P.C.M.** – Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri
- **OO.UU.** – Opere di Urbanizzazione
- **P.A.I.** - Piano di Assetto Idrogeologico
- **P.A.T. -** Piano di Assetto del Territorio
- **P.A.T.I.** - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- **P.I.** - Piano degli Interventi
- **P.R.C.** - Piano Regolatore Comunale
- **P.R.G.** - Piano Regolatore Generale
- **P.T.R.C.** – Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- **P.T.C.P.** – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- **P.U.A.** – Piano Urbanistico Attuativo
- **R.S.U.** – Rifiuti Solidi Urbani
- **R.D.** – Regio Decreto
- **S.A.T**.- Superficie Agraria Trasformata
- **S.A.U**. - Superficie Agraria Utilizzabile
- **S.I.C.** - Siti di Importanza Comunitaria
- **S.P.** - Schede Progetto
- **U.M.I**. – Unità Minima di Intervento
- **U.T.C**. - Ufficio Tecnico Comunale
- **V.Inc.A.** - Valutazione di Incidenza Ambientale
- **V.A.S.** – Valutazione Ambientale Strategica
- **V.C.I.** - Valutazione di Compatibilità Idraulica
- **Z.P.S.** - Zone di Protezione Speciale
- **Z.T.O**. – Zona Territoriale Omogenea
- **Z.T.I.O**. – Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo

INDICE

TITOLO I 6
FINALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE 6
Art. 1 – Contenuti e limiti del piano degli interventi. 6
Art. 2 – Elaborati del piano degli interventi. 6
Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi. 8
Art. 4 – La perequazione urbanistica. 10
Art. 5 – Il credito edilizio. 14
Art. 6 – La compensazione urbanistica. 15
TITOLO II 16
REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE 16
Art. 7 – Generalità. 16
Art. 8 – Vincolo paesaggistico 16
Art. 9 – Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte. Contesti figurativi 17
Art. 10 – Parco della Palude di Onara. 17
Art. 11 – Verde privato. 18
Art. 12 – Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) 18
Art. 13 – Zone di protezione speciale (Z.P.S.) 18
TITOLO III 19
ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO 19
Art. 14 – Viabilità / Fasce di rispetto. 19
Art. 15 – Ferrovia / Fasce di rispetto 19
Art. 16 – Elettrodotti / Fasce di rispetto 20
Art. 17 – Cimiteri / Fasce di rispetto. 20
Art. 18 – Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico. 21
Art. 19 – Corsi d'acqua / Zone di tutela e fasce di rispetto 21
Art. 20 – Depuratori / Fasce di rispetto. 24
Art. 21 – Coni visuali. 24
TITOLO IV 25
INVARIANTI 25
Art. 22 – Ambito di natura agricolo-ambientale 25
Art. 23 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna - Fascia di ricarica degli acquiferi 25
Art. 24 – Parchi e giardini storici 26
Art. 25 – Siepi e filari alberati significativi. 26
TITOLO V 27
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI 27

Art. 27 – Aree idonee 27
Art. 28 – Aree idonee a condizione di specifiche norme 27
Art. 29 – Aree non idonee 29
Art. 30 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico. 30
Art. 31 – Aree di risorgiva. 32
Art. 32 – Limite superiore e inferiore delle risorgive 32
Art. 33 – Polle di risorgiva 32
Art. 34 – Aree umide 32
Art. 35 – Geosito 33
Art. 36 – Aree boschive o destinate a rimboschimento 33
Art. 37 – Riduzione del rischio idraulico. 33
Art. 38 – Tombinamenti - Ponti. 34
TITOLO V 35
USO DEL SUOLO 35
Art. 39 – Suddivisione del territorio comunale. 35
Art. 40 – Articolazione delle Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (ZTIO). 35
Art. 41 – Il territorio agricolo. 36
Art. 42 – Aree progetto / Schede progetto. 36
TITOLO VI 38
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 38
Art. 43 – Disposizioni Generali. 38
Art. 44 – ZTO C2 non convenzionate ex PRG previgente. 38
Art. 45 – Edifici di valore storico / testimoniale. 38
Art. 46 – ZTIO residenziale di centro storico. 41
Art. 47 – Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale: 47
Art. 48 – Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale: 49
Art. 49 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo organizzato. 50
Art. 50 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo sparso. 53
Art. 51 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012) 54
Art. 52 – Attività produttive in zona impropria. 55
Art. 53 – Mancanza o insufficienza di aree per insediamenti produttivi. 57
Art. 54 – Opere incongrue ~~ed aree di riqualificazione e riconversione.~~ 57
Art. 55 – Aree di riqualificazione e riconversione. 58
Art. 56 – Aree di edificazione diffusa: ZTIO a tessuto diffuso. 59
TITOLO VII 61
TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO 61
Art. 57 – Il territorio agricolo. 61

Art. 58 – Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva. 61
Art. 59 – Il territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione. 68
Art. 60 – Il territorio agricolo di connessione naturalistica. 68
Art. 61 – Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. 68
TITOLO VIII 70
RETE ECOLOGICA 70
Art. 62 – Area nucleo 70
Art. 63 – Corridoio ecologico secondario 70
TITOLO IX 71
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI 71
Art. 64 – Le aree per attrezzature e servizi (standard). 71
Art. 65 – Le aree per attrezzature e servizi / Zonizzazione. 75
TITOLO X 77
IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE 77
Art. 66 – Viabilità di progetto. 77
Art. 67 – Percorsi ciclopedonali. 77
Art. 68 – Idrografia / corsi d'acqua di progetto 77
Art. 69 – Impianti stradali di distribuzione carburanti. 78
TITOLO XI 80
DISPOSIZIONI FINALI 80
Art. 70 – Verifica dello stato di attuazione e della congruità del PI rispetto alle previsioni PATI 80
Art. 71 – Validità e decadenza dei piani urbanistici attuativi. 80
Art. 72 – Livelli di pianificazione / Norme di salvaguardia. 81
Art. 73 – Abrogazioni 81

TITOLO I
FINALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Contenuti e limiti del piano degli interventi.

Art. 17 L.R. 11/2004

Le disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (PI) definiscono, unitamente alle disposizioni strutturali contenute nel piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) approvato dalla conferenza di servizi di Venezia del 27 maggio 2009 e ratificato con DGRV n. 2895 del 29 settembre 2009, il piano regolatore comunale (PRC) di cui di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004.

I contenuti del PI, in coerenza e in attuazione del PATI e sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, sono definiti all'art. 17 della L.R. 11/2004.

Per quanto non più dettagliatamente precisato nelle presenti Norme Tecniche Operative, si applicano le Norme Tecniche del PATI.

Art. 2 – Elaborati del piano degli interventi.

Art. 17 L.R. 11/2004

Il PI del Comune di Tombolo è costituito dai seguenti elaborati:

a) Relazione.

b) Elaborati grafici:

tav. 1.1.1	Carta dell'uso del suolo	1:5000
tav. 1.2.2	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	1:5000
tav. 1.3.3	Carta delle fragilità	1:5000
tav. 2.a.4	Zone significative: Capoluogo	1:2000
tav. 2.b.5	Zone significative: Zona industriale	1:2000
tav. 2.c.6	Zone significative: Onara	1:2000
tav. 2.d.7	Zone significative: Palude di Onara	1:2000
tav. 3.1.A.8	Centri Storici. Destinazione d'uso del suolo: Onara	1:1000
tav. 3.2.B1.9	Centri Storici. Destinazione d'uso del suolo: Capoluogo AA	1:500
tav. 3.3.B2.10	Centri Storici. Destinazione d'uso del suolo: Capoluogo AB e AC	1:500
tav. 3.4.B3.11	Centri Storici. Destinazione d'uso del suolo: Capoluogo AD, AE e AF	1:500
tav. 3.1a.A.12	Centri Storici: Unità minime d'intervento Interventi sull'esistente edificato: Onara	1:1000
tav. 3.2a.B1.13	Centri Storici: Unità minime d'intervento Interventi sull'esistente edificato: Capoluogo AA	1:500
tav. 3.3a.B2.14	Centri Storici: Unità minime d'intervento Interventi sull'esistente edificato: Capoluogo AB e AC	1:500
tav. 3.4a.B3.15	Centri Storici: Unità minime d'intervento Interventi sull'esistente edificato: Capoluogo AD, AE e AF	1:500
tav. 4.a.16	Elaborato esplicativo per la verifica del dimensionamento	
tav. 4.b.17	Aree per servizi di interesse comune	1:5000

Tav. 4.c.18	Sistema commerciale – Dotazione di parcheggio (ex art. 5 D.G.R. 1047/2013) Individuazione perimetri (ex art. 2/6 D.G.R. 1047/2013)	1:5000
Tav. 4.b.19	Verifica del dimensionamento	
tav. C.S.A.	Codici di schedatura fabbricati, unità edilizie: Onara	1:1000
tav. C.S.B.	Codici di schedatura fabbricati, unità edilizie: Capoluogo	1:1000
tav. C.S.C.	Ambiti di proprietà: Onara	1:1000
tav. C.S.D.	Ambiti di proprietà: Capoluogo	1:1000
tav. C.S.E.	Tipologie significative: Analisi morfologica - Profili significativi nei centri storici	varie

c) Altri elaborati:
- Norme Tecniche Operative comprendenti:
  - tabelle di normativa;
- Schede progetto:
  - schede progetto: edifici rurali tipici di valore storico-testimoniale;
  - schede progetto: attività produttive in zona impropria;
  - schede progetto: costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - schede progetto: fabbricati di centro storico;
  - scheda progetto: risezionamento e riqualifica idraulica del fossato di "via Pastrozzo";
  - verifica di congruità alle previsioni PATI / PI;
  - prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e relativo allegato grafico in scala 1: 5000;
  - registro crediti edilizi;
  - banca dati alfanumerica e vettoriale;
  - compatibilità idraulica; (Asseverazione)
  - valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A) - Screening

Nell'eventualità di discordanze tra gli elaborati del PI (Norme Tecniche Operative e tavole grafiche) valgono le seguenti regole:
- le indicazioni grafiche riportate nelle tavole a scala più grande prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole a scala minore;
- le indicazioni di maggior dettaglio progettuale (es. gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto, la definizione operativa dei vincoli, ecc.) devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala di rappresentazione;
- le Norme Tecniche Operative prevalgono rispetto alle tavole grafiche;
- per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e dei volumi edificabili, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- in sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli e delle previsioni derivanti dal piano;
- ai fini dell'istituzione dei vincoli, della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del PI.

Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.

*Art.**5,** 6, 7, 19, 21, 35 L.R. 11/2004*

Il PI si attua mediante:

a) gli interventi edilizi diretti;
b) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 (A.P.P.);
d) gli accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e dell'art. 34 della legge n. 267/2000;
e) il comparto di cui all'art. 21 L.R. 11/04;
f) l'attuazione delle "Schede progetto" e le "Aree progetto" di cui al successivo art. 42.

3.1 GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Laddove il PI non prevede la redazione di Piani Urbanistici Attuativi, la sua attuazione potrà avvenire per mezzo di interventi edilizi diretti, previo rilascio / formazione del relativo titolo abilitativo.

3.2 I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L.R. 11/2004 ART. 19 - 20

I PUA definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli insediamenti nelle zone a tale scopo individuate dal PI.

I PUA, costituiti dagli elaborati obbligatori di cui all'art. 19 comma 2 della L.R. 11/2004, dovranno prevedere:

- una rete viaria coerente con la rete stradale esistente e di progetto;
- una composizione urbanistica / edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nel contesto;
- le opere di urbanizzazione e le aree attrezzate a servizi (standards).

Rispetto alle previsioni del PI, i PUA potranno prevedere limitate modificazioni del perimetro (max 10%) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche nonché delle aree di proprietà, senza che ciò costituisca variante al PI stesso, purché non vi sia aumento della superficie territoriale e delle superfici e/o dei volumi realizzabili.

La modifica dell'ambito soggetto a PUA come individuato nella cartografia del PI dovrà essere notificata a tutti i soggetti titolari di diritti reali sugli immobili compresi al suo interno.

Gli ambiti degli interventi attuabili per mezzo di PUA - come individuati dal PI - potranno essere approvati e attuati anche per stralci funzionali, purché le superfici o i volumi edificabili siano proporzionalmente ripartiti all'interno degli ambiti-stralcio e purché sia garantita e dimostrata la concreta possibilità della completa attuazione delle previsioni del PI, ancorché in tempi successivi.

A tal fine, la proposta di suddivisione dell'ambito per stralci funzionali dovrà essere corredata da un progetto di massima che evidenzi:

- i perimetri degli ambiti funzionali;
- il dimensionamento ed il progetto urbanistico di massima di ciascun nuovo ambito-stralcio;
- le infrastrutture stradali e le reti tecnologiche dimensionate in relazione all'originario intero ambito individuato dal PI;
- la collocazione delle aree a standard, sempre relazionate all'originario intero ambito

individuato dal PI, avendo presente che le aree di verde attrezzato dovranno costituire degli spazi significativi e fruibili e che ne è pertanto vietata la frammentazione e la collocazione marginale rispetto all'insediamento e che, in ogni caso, le aree a verde attrezzato non potranno essere costituite da aree di risulta.

3.3 GLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (APP) E ACCORDI DI PROGRAMMA (A di P)

L.R. 11/2004 ART. 6
L.R. 11/2004 ART. 5

Il PI recepisce i contenuti degli accordi tra soggetti pubblici e privati concernenti proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nonché gli accordi per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, provincia, regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, approvati rispettivamente ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004. Detti accordi costituiscono parte integrante del PI. (v. Bozza All. E)

Il mancato rispetto degli impegni assunti nell'accordo comporta la decadenza della relativa previsione urbanistica e l'eventuale applicazione delle possibilità di cui all'art. 17 comma 4 della L.R. 11/2004.

Sono, altresì, riconducibili, (anche se non formalmente) ai contenuti dell'accordo ex art. 6 L.R. 11, le manifestazioni d'interesse - oggetto di concertazione e partecipazione ex art. 5 L.R. 11/2004, e acquisite nel P.I..

La mancata attuazione delle relative previsioni urbanistiche comporta la loro decadenza in analogia a quanto previsto all'art. 18/7 L.R. 11/2004.

Ovvero potranno, a discrezione della P.A., essere oggetto di decadenza anticipata su esplicita richiesta / manifestazione d'interesse (V. All. B).

3.4 IL COMPARTO

L.R. 11/2004 ART. 21

Il comparto comprende una o più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario. Esso si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica richiesta di titolo edilizio.

La campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale declaratoria di comparto.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese le aree private destinate alla formazione di vie e piazze di cui all'art. 24 della legge 1150/1942.

3.4.1 COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

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. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio così costituito 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.

All'interno degli ambiti assoggettati al comparto urbanistico devono partecipare al consorzio anche i proprietari di immobili di cui il PI (o i PUA) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza soggetti a vincolo storico o artistico ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Art. 4 – La perequazione urbanistica.

Art. 35 L.R. 11/2004
Art. 6 NT del PATI

Gli interventi di trasformazione urbanistico / edilizia previsti dal PI sono prevalentemente soggetti a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004, secondo i criteri e le modalità definiti dalle presenti norme, nonché sulla base dei parametri fissati con apposito atto deliberativo.

4.1 INTERVENTI SOGGETTI A PEREQUAZIONE URBANISTICA

Sono soggetti alla perequazione urbanistica di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004 i seguenti interventi di trasformazione urbanistico / edilizia del territorio:

a) gli interventi attuabili per mezzo di PUA ed i comparti urbanistici;
b) gli interventi derivanti da accordi tra soggetti pubblici e privati e da accordi di programma, ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004;
c) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 (SUAP);
d) gli interventi di riqualificazione e riconversione individuati dal PI;
e) gli interventi di completamento che comportano la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'ambito insediativo oggetto di intervento;
f) gli interventi edilizi diretti da realizzarsi nelle aree agricole, non direttamente collegati alla conduzione del fondo, ovvero gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola consentiti dal PI e gli allevamenti zootecnici intensivi ai sensi dell'art. 44 comma 9 della L.R. 11/2004.

Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi compresi negli ambiti specificatamente individuati nelle tabelle di normativa.

4.2 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'attuazione delle previsioni del PI soggette a perequazione urbanistica comporta, in aggiunta alla realizzazione e al trasferimento gratuito al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva la cui corresponsione, in ogni caso concordata con il Comune, potrà avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- delle necessarie aree ed opere volte alla riduzione del rischio idraulico;

- di quote di volumetria edificabile per edilizia residenziale pubblica;
- di quote di superficie coperta edificabile per attività dei settori secondario e terziario;
- di immobili.

Detta quota aggiuntiva sarà quantificata in misura non inferiore al 50% del plus-valore assunto dagli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi, in conseguenza delle previsioni urbanistiche operate dal PI.

È facoltà del Comune richiedere la monetizzazione della quota di plus-valore per consentirne l'utilizzo per le finalità previste dal presente articolo, nell'ambito degli interventi previsti nel piano triennale delle opere pubbliche (art. 6 delle norme tecniche del PATI).

La quota di plus-valore è determinata e approvata con gli atti deliberativi di adozione e di approvazione dei piani urbanistici attuativi o degli accordi tra soggetti pubblici e privati, assunte dal competente organo comunale; nel caso di intervento edilizio diretto la determinazione e l'approvazione della quota di plus-valore compete alla Giunta Comunale.

La quota di plus-valore formalmente approvata non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, dovranno eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

In caso di necessità il Comune potrà realizzare direttamente le opere previste dalla perequazione urbanistica, inserite nel programma delle opere pubbliche, anche prima dell'attuazione dell'intervento, con recupero dei relativi costi.

Gli interventi soggetti a perequazione potranno interessare anche aree tra loro non contigue, purché coerenti e funzionali all'attuazione delle previsioni del PI.

La corresponsione del plus-valore al Comune sarà regolata da una convenzione e dovrà avvenire prima delle definitiva approvazione del piano urbanistico, salva la possibilità di rateizzare, nel termine massimo di 12 mesi, tre rate del medesimo importo aumentate degli interessi legali e garantite da apposita fideiussione bancaria.

4.3 RIDUZIONE DELLA QUOTA DEL PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE

Come previsto dall'art. 6 delle NT del PATI, per gli *"Ambiti di riqualificazione e riconversione"* la quantificazione della quota del plus-valore da corrispondere al Comune dovrà sempre tenere conto dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, derivanti da interventi:

- di risanamento e di bonifica ambientale;
- di riqualificazione ambientale;
- di allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- di dismissione attività produttive in zona impropria.

Proprio in quanto ai predetti interventi conseguono "vantaggi non valutabili in termini economici" e che, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati" in sede di P.U.A. o A.P.P. ex art. 6 L.R. il comune provvederà a quantificare la quota del plus-valore da corrispondere, in relazione alle proposte progettuali presentate.

4.3.1 – Non sono assoggettati a perequazione gli interventi edilizi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della famiglia.

Ai fini dell'applicazione della norma l'intervento dovrà:

- interessare aree residenziali di urbanizzazioni consolidate e edificazioni diffuse;
- prevedere tipologie edilizie residenziali fino ad un massimo di 3 unità;
- prevedere la costruzione esclusivamente per la prima abitazione di componenti del nucleo familiare (padre – figlio – nipote);
- essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo trascritto in cui il titolare si impegna:
  1) a non alienare l'immobile per un periodo di dieci anni decorrenti dalla data di agibilità;
  2) a corrispondere l'intero quota perequativa (aumentata degli interessi legali) in caso di alienazione (ovvero di cessione in affitto/comodato ecc.) del bene prima della succitata scadenza.

4.4 UTILIZZO DELLE QUOTE DEL PLUS-VALORE CEDUTE AL COMUNE

Le quote di plus-valore cedute gratuitamente al Comune saranno utilizzate per le seguenti finalità:

- realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della L.R. 11/2004;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- utilizzo del credito edilizio (art. 36 L.R. 11/2004) derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (art. 37 L.R. 11/2004);
- realizzazione di interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati nella VAS e/o quelli già contemplati nelle presenti norme;
- realizzazione delle opere volte alla riduzione del rischio idraulico.

4.5 DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) è definito come l'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore sarà operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (cfr. tabella punto 2);
c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

d) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 4);
e) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

			€/m^2 €/m^3	€	€
1		Valore iniziale degli immobili			
	1.a	– valore dell'area			
	1.b	– valore degli eventuali fabbricati esistenti			
2		Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a	– costi demolizioni / sistemazione area			
	2.b	– costi delle opere di urbanizzazione			
	2.c	– spese tecniche (max. 7% di 2.b)			
	2.d	– oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari)			
	2.e	– oneri finanziari			
3		Valore finale di mercato del bene trasformato			
4		Plus-valore: 3 - (1+2)			
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)	.....%		

Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue.

Il VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (1) relativamente alle aree libere (1.a), è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).
Per le aree libere il valore iniziale è predeterminato dall'Amministrazione Comunale per tutto il territorio comunale (o per ambiti omogenei del territorio stesso), sulla base dei prezzi medi di mercato dei terreni agricoli praticati nel Comune di Tombolo.
Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato, aumentato del valore dell'edificato (1.b), purché legittimo, tenuto conto dello stato di consistenza e di degrado dello stesso. Alla proposta di trasformazione urbanistica dovrà essere allegata, pertanto, una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.

Gli eventuali COSTI DI DEMOLIZIONE / SISTEMAZIONE DELL'AREA (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.

I COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (2.b) o costi di costruzione, comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista.
Detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.

Le SPESE TECNICHE (2.c) sono tutte quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti.
Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative

fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 7% dei costi di costruzione (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.

In relazione agli interventi di trasformazione del territorio, gli ONERI FINANZIARI (2.e) dell'operazione sono quantificati applicando alla somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area, dei costi delle opere di urbanizzazione, delle spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione secondaria (2.a+2.b+2.c+2d) un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (uno virgola cinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di tre anni.

Per le analoghe considerazioni riferite alla determinazione del valore iniziale degli immobili, il VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (3) sarà predeterminato dall'Amministrazione Comunale per tutto il territorio comunale (o per ambiti omogenei del territorio stesso), attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero.
Sulla determinazione di tale valore incideranno valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La QUOTA DEL PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Sono fatte salve le riduzioni di cui al precedente punto 4.3.

Art. 5 – Il credito edilizio.

Art. 36 L.R. 11/2004
Art. 7 NT del PATI

L'applicazione del credito edilizio è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale ed è sempre regolata da una specifica convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. Il tutto in un contesto di concertazione con il Comune.

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI, purché compatibili con le ZTIO in cui insistono;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree edificabili di proprietà comunale;
- in aree edificabili di proprietà privata alle quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare i crediti edilizi nell'apposito registro, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento (art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI);
- i termini di validità del credito edilizio;
- le eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è

consentito l'utilizzo.

Art. 6 – La compensazione urbanistica.

Art. 37 L.R. 11/2004
Art. 7 NT del PATI

La compensazione urbanistica è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, oppure di aree per le quali il PI prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (opere incongrue / interventi di riqualificazione e riconversione), di recuperare una adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione alla Amministrazione Comunale dell'immobile oggetto di vincolo (in alternativa all'indennizzo).

L'applicazione della compensazione urbanistica è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale ed è sempre regolata da una specifica convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 L.R. 11/04 e precisamente:

- accordo di programma (art. 7 della L.R. 11/2004);
- piani urbanistici attuativi (art. 19 della 11/2004);
- comparto urbanistico (art. 21 della L.R. 11/2004).

Nella convenzione dovrà essere espressamente esplicitato il consenso del privato al ricorso alla compensazione urbanistica in luogo dell'esproprio.

TITOLO II
REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Art. 7 – Generalità.

Il PI acquisisce e affina il sistema vincolistico riportato nella tavola 1.1 (Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale) del PATI.

La mancata o imprecisa indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati da precise disposizioni di legge non esime dalla rigorosa applicazione della relativa disciplina.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente capo.

Il venir meno degli elementi che hanno determinato l'imposizione del vincolo e/o delle relative disposizioni di legge fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 8 – Vincolo paesaggistico.

Parte III D.Lgs. 42/2004
Art. 26 NT del PTCP
Art. 12, 13, 17 e seguenti NT del PATI

Il PI riporta con un'unica grafia i seguenti beni soggetti a vincolo paesaggistico:

a) le aree di notevole interesse pubblico (art. 12 del PATI);
b) i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 13 del PATI)
c) le aree boscate (art. 17 del PATI).

Nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico gli interventi di trasformazione del territorio – oltre ad ottenere il preventivo parere della competente Sovrintendenza - dovranno rispettare le indicazioni di cui al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, in ordine ai seguenti temi:

- salvaguardia delle tipologie architettoniche storicamente rilevanti;
- recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- recupero e tutela delle specie arboree autoctone esistenti.

Gli interventi edilizi consentiti all'interno delle aree vincolate di cui alla predetta lettera b) dovranno prevedere la piantumaziome dell'area scoperta di pertinenza per almeno il 10% della sua superficie. Detta previsione dovrà essere obbligatoriamente rappresentata nelle tavole progettuali.

In tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico, gli interventi di tipo silvo-colturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito. In tal senso le aree boscate non potranno essere oggetto di manomissioni che comportino tagli non programmati delle alberature.

Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone di cui il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* propone un elenco.

Art. 9 – Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte. Contesti figurativi.

Parte II D.Lgs. 42/2004
Art. 26 NT del PTCP
Art. 15, 72, 75, 91 NT del PATI

Il PI individua i seguenti immobili sottoposti a vincolo monumentale:

- la villa Cittadella Giusti del Giardino, con Oratorio dedicato a S. Caterina;
- l'oratorio Ezzeliniano di S. Margherita;
- la chiesa parrocchiale di Onara intitolata a S. Biagio, con relativo campanile;
- la chiesa parrocchiale di Tombolo intitolata a S. Andrea, con relativo campanile;
- il "mulino del Coppo";
- le ex scuole elementari di Onara;
- l'ex macello in via Cavaccina, di proprietà comunale.

La Villa Cittadella Giusti del Giardino è censita anche dall'Istituto Regionale Ville Venete.

Gli immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004 non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o al ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

Sono quindi vietati gli smembramenti e comunque la 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.

I progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare le aree verdi di interesse storico-architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le preesistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di sorgenti, vie d'acqua, canali, ecc.

Gli elementi di arredo storico presenti non potranno essere sostituiti.

Art. 10 – Parco della Palude di Onara.

L.R. 40/1984
NT (Titolo VII) del PTRC
Art. 19, 20, 41, 50, 78 NT del PATI
Approvazione Del C.C. 14 del 22/04/2009
Approvazione Cons. Reg. Veneto Delibera n°89 del 18/09/2014.

Il PI riporta l'ambito del Parco della Palude di Onara, già perimetrato nel PATI, all'interno del quale vigono le norme di attuazione del relativo Piano Ambientale, prevalenti su tutte le altre eventuali norme di tutela non sovraordinate, interessanti l'ambito (delibera Consiglio comunale n° 14 del 22/04/2009 – approvazione Del. Cons. Reg. n°89 del 18/09/2014).

Sono pregiudizievoli per la salvaguardia e per la tutela del parco della Palude di Onara, nonché del sito di importanza comunitaria (SIC) denominato Palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S. Girolamo (codice Bioitaly IT3260022) e della zona di protezione speciale (ZPS) denominata Palude di Onara (codice Bioitaly IT3260001) gli importanti prelievi d'acqua di falda. Pertanto, in tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di attività che necessitano di prelievo di acqua direttamente dalla falda in quantità superiore a 91,25 mc/anno per ciascun addetto impiegato e, comunque, in quantità complessivamente superiore a 1.460 mc/anno.

Per i prelievi contenuti entro detti limiti, è posto l'obbligo di installazione di un idoneo contatore a cura e spese degli interessati.

Art. 11 – Verde privato.

Le aree di verde privato sono individuate puntualmente dal PI e si configurano esclusivamente quali pertinenze di edifici esistenti, ovvero come vincoli specifici di PI e non quali zone territoriali insediative omogenee. Pur tuttavia, le relative superfici **non** concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili (v. Titolo VI – Interventi di trasformazione del territorio).

Le aree vincolate a verde privato dovranno essere utilizzate come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni. Sono consentiti i soli manufatti di arredo del giardino, purché gli stessi non costituiscano, come da R.E., superficie coperta.

In queste zone sono consentiti sui fabbricati esistenti, esclusivamente:

a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché, per gli edifici privi di specifici vincoli e/o di grado di protezione, gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione sullo stesso sedime;
b) gli interventi di sola demolizione;
c) l'ampliamento *una tantum* (massimo 150 mc) per le zone di cui agli articoli 47, 48 e successivi, purché l'ampliamento non comporti un aumento della superficie coperta esistente.

Art. 12 – Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)

- Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE
- D.P.R. 8 Settembre 1997
- D.P.R. 12 Marzo 2003, n. 357
- D.M. 3 Aprile 2000
- DGR n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004
- DGR 2803 del 4/10/2002
- P.A.T.I. art. 18 N.T.

Il P.I. acquisisce il perimetro del S.I.C. interessante il territorio comunale (Palude di Onara).
Queste aree sono sottoposte alle disposizioni della normativa comunitaria e statale relativa ai "siti di importanza comunitaria", e "zone di protezione speciale" di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
Nell'ambito del "sito di importanza comunitaria" gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva "valutazione di incidenza" ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n.2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. "*Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni*.".

Art. 13 – Zone di protezione speciale (Z.P.S.)

- P.A.T.I. art. 18 N.T.

Il P.I. acquisisce il perimetro delle Z.P.S. interessanti l'ambito della Palude di Onara.

Valgono le norme di cui al precedente articolo.

TITOLO III
ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 14 – Viabilità / Fasce di rispetto.

D.M. 1404 del 02/04/1968
D.Lgs. 285/1992 (N.C.S.)
Art. 26, 26, 28 D.P.R. 495/1992
Art. 28 NT del PATI

La cartografia del PI riporta le fasce di rispetto stradale —(D.M. 1404/1968 art. 1) sulla base della classificazione dello stradario comunale.

Una eventuale futura diversa classificazione delle strade comporterà l'automatica variazione delle fasce di rispetto, ai sensi delle norme innanzi richiamate.

Le superfici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili (v. Titolo VI – Interventi di trasformazione del territorio), nel rispetto della specifica normativa della ZTIO in cui sono inserite.

Le fasce di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e/o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione di impianti di distribuzione di carburante.

All'interno delle fasce di rispetto possono trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree di verde attrezzato e/o di parco, nonché per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001. Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno comportare solo un adeguamento delle altezze dei vani ai minimi previsti dalle norme vigenti.

Per gli edifici privi di specifici vincoli e/o di grado di protezione è sempre ammessa la sola demolizione; l'eventuale successiva ricostruzione potrà essere autorizzata solo al di fuori e al limite della fascia di rispetto (mantenendo la minima distanza del sedime dell'edificio demolito).

La demolizione di edifici nelle fasce di rispetto stradale comporta la possibilità di accedere al credito edilizio di cui al precedente art. 5.

Art. 15 – Ferrovia / Fasce di rispetto.

Art. da 49 a 56, 60 D.P.R. 753/1980
Art. 29 NT del PATI

La cartografia del PI riporta le fasce di rispetto ferroviario in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 753/1980.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore

di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 del D.P.R. 753/1980), salva la possibilità di riduzione di detta distanza previa acquisizione della autorizzazione di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/1980. In ogni caso, gli ampliamenti degli edifici esistenti **nelle suddette fasce di rispetto** non dovranno sopravanzare verso la ferrovia.

La predetta disposizione non è applicabile alle aziende esercenti le ferrovie le quali potranno realizzare, nel rispetto della sicurezza dell'esercizio, le opere necessarie alle proprie esigenze, previa acquisizione della necessaria autorizzazione (art. 62 del D.P.R. 753/1980).

Per i fabbricati esistenti, in fascia di rispetto, non direttamente funzionali all'esercizio della ferrovia, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

Non è, comunque, ammessa la ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione.

Le superfici ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviario concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili (v. Titolo VI – Interventi di trasformazione del territorio), nel rispetto della specifica normativa della ZTIO in cui sono inserite.

Art. 16 – Elettrodotti / Fasce di rispetto.

L.R. 27/1993
D.M. 381/1998
D.M. Ministero Ambiente 29.5.2008
Art. 30 NT del PATI

La cartografia del PI riporta le fasce di rispetto degli elettrodotti in applicazione delle vigenti disposizioni statali e regionali.

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle nuove norme, anche in caso di contrasto con le fasce di rispetto riportate nella cartografia del PI.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti – eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti – non sono di norma consentiti:

- le aree verdi attrezzate e le aree di gioco per l'infanzia;
- gli asili nido, scuole per l'infanzia;
- gli altri ambienti scolastici;
- gli ambienti abitativi;
- gli ospedali.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché gli ampliamenti finalizzati esclusivamente alla dotazione di servizi igienici e di adeguamento delle altezze dei vani abitabili ai minimi di legge.

Art. 17 – Cimiteri / Fasce di rispetto.

Art. 338 R.D. 1265/1934
Art. 56, 57 D.P.R. 803/1975
Art. 41 L.R. 11/2004
Art. 31 NT del PATI

La cartografia del PI riporta le zone di rispetto cimiteriale, individuate in conformità alla legislazione vigente.

All'interno delle zone di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali ai servizi cimiteriali o agli ampliamenti dello stesso.

Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.

Le superfici ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili (v. Titolo VI – Interventi di trasformazione del territorio), nel rispetto della specifica normativa della ZTIO in cui sono inserite.

In tali aree è ammessa solo la costruzione di un piccolo manufatto accessorio amovibile (berceaux – pompeiana) in legno delle dimensioni planimetriche massime di mq. 10. In tal caso il titolo edilizio sarà subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo registrato, con il quale gli aventi titolo si impegnano, anche per eventuali successori e/o aventi causa, a rimuovere il manufatto dietro semplice richiesta del Comune e senza pretesa di indennizzo alcuno, nel caso di interventi di ampliamento del cimitero.

Art. 18 – Impianti di comunicazione elettronica di uso pubblico.

L.R. 29/1993
D.Lgs. 259/03
Art. 43 NT del PTCP
Art. 32 NT del PATI

La cartografia del PI individua gli impianti esistenti di comunicazione elettronica di uso pubblico.

I nuovi impianti non potranno essere installati sui seguenti siti sensibili:

- sugli edifici adibiti a strutture sanitarie in genere, case di cura e di riposo, asili nido e scuole di ogni ordine e grado e, sugli edifici pubblici adibiti a servizi, nonché nelle aree adiacenti;
- in aree caratterizzate da particolare densità abitativa (zone di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale);
- sugli immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale (in particolare sui fabbricati vincolati ai sensi del precedente art. 9), nonché entro una distanza di 100 m dagli stessi.

Art. 19 – Corsi d'acqua / Zone di tutela e fasce di rispetto.

Art. 133 R.D. 368/1904
(Regolamento sulle bonificazioni delle paludi)
R.D. 523/1904
(Testo unico sulle opera idrauliche)
Art. 41 L.R. 11/2004
Art. 24, 35 NT del PATI
L. 689/1981
L.R. 12/2009 art. 26
Piano delle Acque Comunale – Regolamento di polizia idraulica – D.C.R. n° 16 del 4/11/2009

Il PI acquisisce le zone di tutela, ex art. 41 L.R. 11/2004, e individua sulla cartografia le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

19.1 ZONE DI TUTELA

È istituita una fascia di tutela, di 100 metri dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali dei seguenti corsi d'acqua individuati nel PI:

- Fiume Tergola;
- Fossa Piovego;
- Folo Sanmartinaro;
- Folo Tombolan;
- Folo di Mezzo;
- Rio della Pila;
- Canale della Pila;
- Canale Olivetti;
- Canaletta S. Maria.

Per gli edifici esistenti nella zona di tutela sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché gli interventi di sola demolizione.

La nuova edificazione, ancorché ammessa, dovrà rispettare le distanze definite dalle fasce di rispetto di cui ai successivi punti 19.2 e 19.3.

Il pavimento dei nuovi locali abitabili dovrà essere ad una quota non inferiore a + 50 cm dal piano campagna.

All'interno delle zone di tutela sono ammesse le piste ciclabili / pedonali e le ippovie. Non è invece consentita la realizzazione di nuove piste e strade destinate ai veicoli a motore, se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni o per la manutenzione dell'ambito di tutela e dei canali.

19.2 CORSI D'ACQUA PRINCIPALI / FASCE DI RISPETTO

All'interno delle zone di tutela, di cui al precedente paragrafo 19.1, fatte salve eventuali norme più restrittive del Piano Ambientale della Palude di Onara di cui all'art. 10 e delle aree SIC-ZPS di cui ai precedenti art. 12 - 13, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

19.2.1 – FASCE DI RISPETTO NELLE ZONE AGRICOLE

a) Fiume Tergola: 30 m dall'unghia esterna dell'argine o del limite dell'area demaniale;
b) Fossa Piovego, Folo Tombolan, Folo Sanmartinaro, Folo di Mezzo, Rio della Pila, Canale della Pila, Canaletta S. Maria, Canale Olivetti: 20 m dall'unghia esterna dell'argine o dal limite dell'area demaniale;
c) Canali della rete del Consorzio di Bonifica.

19.2.2 – FASCE DI RISPETTO NELLE ZTIO DIVERSE DALLE AGRICOLE

d) Fiume Tergola: 30 m dall'unghia esterna dell'argine;
e) Fossa Piovego, Folo Tombolan, Folo Sanmartinaro, Folo di Mezzo, Rio della Pila, Canale della Pila, Canaletta S. Maria, Canale Olivetti: 10 m dall'unghia esterna dell'argine o dal limite dell'area demaniale.

19.3 IDROGRAFIA MINORE / FASCE DI RISPETTO

Art. 893 C.C. – art. 140 R.D. 368/1904

La cartografia del PI individua le principali affossature del territorio comunale non comprese nell'elenco di cui sopra.

Sono in particolare comprese nell'idrografia minore anche le "affossature" e la "rete urbana" individuata nel "Piano delle Acque Comunale" (e, quindi, disciplinata, anche indirettamente,

sempre dal R.D. 368/1904 e dalla L. 689/1981).

Per questi corsi d'acqua, ancorché di proprietà privata, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

a) nelle zone agricole: 10 m
b) nelle ZTIO diverse dalle agricole: 10 m

Sono ammesse distanze minori (fino a mt. 4) purché il Consorzio di Bonifica competente autorizzi espressamente la distanza in deroga.

19.3.1 IDROGRAFIA MINORE NON IN GESTIONE AD ENTI PUBBLICI (CONSORZI DI BONIFICA)

Gli interventi di manutenzione, esercizio e pulizia delle affossature private sono regolamentate dal "Regolamento comunale di Polizia idraulica" (allegato al Piano delle acque comunale).
Gli interventi di trasformazione delle aree lungo le affossature private sono così definiti:

- Nuova edificazione: fascia di rispetto di mt. 4,00
- Interventi sull'esistente edificato: ammessi tutti gli interventi ex art. 3a - b – c – d, DPR 380/2001 compresa la demolizione e ricostruzione.

19.4 DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto sono computate dal piede di campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc., dal corso d'acqua vanno computate dalla superficie coperta (come definita dal R.E.).

Le fasce di rispetto si riferiscono anche nei riguardi di eventuali opere insistenti nel sottosuolo (vani interrati).

La messa in opera di sottoservizi (reti tecnologiche) dovrà ottenere il preventivo parere del Consorzio di Bonifica competente.

19.5 INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

In tutte le fasce di rispetto sono vietate le nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti qualora ammessi dalla specifica normativa di ZTIO, purché ad una distanza non inferiore a 10 m dal corso d'acqua.

  Sono fatte salve le possibili deroghe del precedente art. 19.3.

Per le opere esistenti a distanze dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite si applicano le disposizioni di cui all'art. 133, lettera b), secondo periodo, del R.D. 368/1904: "... Le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite".

La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che

possa comportare un'occupazione anche temporanea del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal competente Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica e preventiva concessione a titolo precario da parte del Consorzio stesso.

La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici è ammessa esclusivamente se compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi d'acque stessi e previo parere favorevole della competente Autorità idraulica.

Le disposizioni relative ai corsi d'acqua di bonifica si applicano anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici comprese nel demanio idrico su cui il Consorzio di Bonifica esercita la competenza amministrativa delegata dalla Regione Veneta. (L.R. 12/2009 art. 26).

E' fatto salvo il rispetto del regolamento di polizia idraulica allegato al "Piano delle Acque comunale".

Art. 20 – Depuratori / Fasce di rispetto.

Art. 26 NT del PATI

Il PI individua la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione esistente sul territorio comunale. Tale fascia ha una larghezza di 100 metri, misurata dal limite delle strutture murarie dello stesso, comprese quelle interrate.

All'interno della fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, salvo quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione.

È ammessa solo la realizzazione di aree a standards (parcheggi ed aree verdi), nonché le strade di accesso, le piste ciclabili, gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e, in generale, tutti gli interventi di mitigazione e di mimetizzazione dell'impianto.

Per gli edifici esistenti - aventi destinazioni non funzionali all'impianto - sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, nonché gli interventi di sola demolizione. Sono ammessi anche gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, purché la ricostruzione avvenga al di fuori e al limite della fascia di rispetto (mantenendo la minima distanza del sedime dell'edificio demolito).

Art. 21 – Coni visuali.

Art. 77 NT del PATI

Il PI individua i coni visuali aperti più significativi.

All'interno del cono visuale aperto sono di norma vietate le nuove edificazioni per una profondità minima di 100 m.

Sono vietate, altresì, le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative comprese all'interno del cono (in particolare i contesti figurativi di cui all'art. 9).

Per gli edifici esistenti all'interno dei coni visuali sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

In sede di progetto edilizio sarà possibile la verifica e la dimostrazione dell'effettiva percezione del cono visuale individuato nella cartografia del PI. La verifica potrà consentire limitati spostamenti del cono stesso, purché sia salvaguardata la percezione del paesaggio libero da edificazione. In ogni caso, lo spostamento del cono visuale non potrà comportare l'eliminazione dei varchi verso la campagna, nel caso il cono sia individuato lungo le strade, come interruzione di cortine edificate continue.

TITOLO IV

INVARIANTI

Art. 22 – Ambito di natura agricolo-ambientale

PATI art. 39 NT

Il P.I. individua le zone a prevalente uso agricolo caratterizzate da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.

In tali ambiti è d'obbligo:

- tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpoderale, ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
- conservare le residue sistemazioni a cavino;
- salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
- conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

Art. 23 – Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna - Fascia di ricarica degli acquiferi

PTCP art. 13
PATI art. 54 NT

Gli ambiti interessati dalla ricarica degli acquiferi sono quelli già individuati dal P.T.R.C. e dal PTCP.

PRESCRIZIONI

- nell'ambito dell'area di ricarica degli acquiferi sono da vietare le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnica che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Ove l'allacciamento non si rendesse possibile i Comuni potranno prevedere la localizzazione degli impianti stessi, anche mediante l'applicazione degli specifici articoli delle presenti norme che regolano il credito edilizio;
- nell'ambito dell'area demaniale dei altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, saranno ammesse esclusivamente opere idrauliche, a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica dell'ecosistema;
- qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- sono consentite la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale;

- nella “fascia di ricarica degli acquiferi” è fatto divieto di scarico nel sottosuolo e nelle falde acquifere sotterranee le acque di raffreddamento.

Art. 24 – Parchi e giardini storici

PATI art. 38 NT

Il P.I. individua in cartografia il parco di Villa Cittadella Giusti del Giardino (Onara). In questo ambito sono vietati tutti gli interventi di trasformazione che possano comprometterne l’integrità.
Sono pertanto esclusi il danneggiamento, la raccolta e l’asportazione della flora spontanea esistente.
Tutti gli interventi sul parco dovranno rispettare l’impianto originario.

Saranno pertanto vietate:
- la sostituzione e l’integrazione del sistema dendrologico con essenze non pertinenti,
- l’abbattimento di alberature storicamente rilevanti se non per motivi derivanti da infestazioni fitosanitarie.

Nelle aree libere, e lungo i percorsi pedonali, è vietata l’installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero che non siano riferite alle tipologie storiche rintracciabili in sito.
Queste aree sono gravate dal vincolo monumentale di cui al precedente art. 9.

Art. 25 – Siepi e filari alberati significativi.

- *PATI art. 37 N.T.*

Negli ambiti interessati da questi elementi lineari significativi sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla conservazione delle alberature.
Sono, quindi, ammessi solo interventi fitosanitari o di potatura e di sostituzione di essenze non autoctone.

Art. 26 – Ville Venete

- *PTCP art. 26 C*
- *PATI art. 44, art 72 e art. 91 N.T.*

Il vincolo ex 1089/1939 è apposto su “Villa Cittadella Giusti del Giardino”.
Il P.I. acquisisce l’individuazione delle ville censite dall’ “Istituto Regionale Ville Venete”.

Per questi fabbricati vigono le norme di cui al precedente art. 9.

TITOLO V

COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 27 – Aree idonee

Art. 45 NT del PATI
D.M. 14.01.2008

Sono aree caratterizzate da buone/ottime caratteristiche geotecniche dei terreni. Assenti o limitati fenomeni di esondazione, profondità della falda sempre maggiore di 3 metri.

Nelle aree idonee è prescritto di eseguire:

- L'Impermeabilizzazione degli interrati contro l'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla superficie o da acque consortili irrigue.
- In tutte le aree di trasformazione, a prescindere dalla complessità o dalla natura degli interventi edilizi e/o urbanistici in genere, dovranno essere sottoposte a verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica (Rif. Art. 19/2 lett d) della L.R. 11/2004).
- Dovranno essere applicate le disposizioni di cui alle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" (D.M. 14/01/2008) quali obblighi relativi ai materiali e prodotti per uso strutturale.

A norma del D.M. 14.01.2008 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali che comportano movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

In particolare tutti i nuovi interventi che prevedano piani interrati dovranno sempre essere corredati dalla relazione idrogeologica di cui sopra.
La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche-tecniche, ai processi geomorfologici in atto e alle condizioni di rischio geologico-idraulico esistenti e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

Art. 28 – Aree idonee a condizione di specifiche norme

Art. 46 NT del PATI

Il P.I. suddivide il territorio comunale (Tav. 1.3.3 – Carta delle Fragilità) in sei sottoclassi di idoneità ai fini edificatori.

Tabella – AREE IDONEE A CONDIZIONE - Sottoclassi di "compatibilità geologica"		
SOTTO CLASSE	**FATTORI CONDIZIONANTI**	**PRESCRIZIONI**
A	- buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. < 3 m	- indagine geognostica finalizzata ad accertare la buona e uniforme qualità geotecnica dei terreni - impermeabilizzazione degli interrati
C	- buone / ottime caratteristiche geotecniche dei terreni naturali preesistenti - terreni soggetti ad attività estrattiva	- indagine geognostica e ambientale finalizzata ad accertare i parametri geotecnici e qualitativi dei riporti e dei terreni circostanti - eventuale piano di bonifica nel caso venga riscontrato materiale inquinato
D	- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. > 3 m	- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue
E	- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - - falda prof. < 3 m	- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e la qualità geotecnica dei terreni - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe) - attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini
F	- scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni - assenti o limitati fenomeni di esondazione - falda prof. < 3 m	- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggottamento acqua in fase costruttiva - attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini

G	- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni - frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica	- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità strati-grafica e i parametri geotecnici del terreno - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue - mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica) - sopraelevazione del piano campagna - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)

Art. 29 – Aree non idonee
- P.A.T.I. art. 47

Il P.A.T.I. individua porzioni del territorio comunale, dopo verifica geologica, con caratteristiche non idonee alle trasformazioni.
Tali ambiti sono riscontrabili nelle aree interessate dalla Palude di Onara ed in un'area un tempo interessata da una cava (zona nord).

Il P.I. acquisisce ed affina tali perimetri.
In tali ambiti è vietato qualsiasi intervento, fatto salvo quelli di messa in sicurezza del sito e gli interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico-ambientale.

Sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)..

In queste aree sono consentite la realizzazione di aree boscate e i relativi lavori di piantumazione; inoltre, per la loro visione di naturalità sono altresì consentiti la realizzazione di percorsi ciclopedonali e quant'altro necessario al recupero dell'ambiente naturalistico del sito.

In particolare vengono date le seguenti specifiche:

	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
	- area fluviale del Tegola - fascia di normale espansione fluviale in caso di piena o morbida del fiume - terreni soggetti a fitta canalizzazione per la regimazione e scolo delle acque di risorgiva - falda sub-superficiale e ristagno idrico - elevata pericolosità geomorfologica in genere - area di cava con falda affiorante - area di cava non ripristinata - scadenti caratteristiche geo-tecniche dei terreni	- area non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale e della sicurezza e incolumità pubblica - tutela del paesaggio e dei percorsi naturalistici esistenti - non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda o comunque dall'area demaniale o altrimenti vincolata qualora più ampia - manutenzione degli scoli e fognature, degli eventuali terrazzamenti - messa in sicurezza delle aree di cava non ripristinate - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno nel caso di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente - attenta analisi geologia e idrogeologica per non indurre peggioramenti alle condizioni di stabilità preesistenti - interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti sono ammessi nel rispetto della disciplina di zona, a condizione che siano contestualmente realizzate opere per la riduzione del rischio in conformità ai punti precedenti - attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini

Art. 30 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.

- Regio Decreto 368/1904 e 523/1904
- PTCP art. 14 B
- DRG 427 del 30/01/95
- PATI art. 48 N.T.

Il P.I. individua nel Comune le aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico.

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 28, in queste aree gli interventi di trasformazione territoriale dovranno garantire la possibilità di creare opportuni invasi ricavati preferibilmente nelle depressioni naturali del terreno.

Tali aree dovranno configurarsi in modo tale da acquisire la duplice fruizione :

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Dovranno inoltre:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;

- la loro configurazione plano altimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.

In tutte queste aree, inoltre, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere attuati in modo da garantire i seguenti obiettivi:

a) Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.

b) Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.

c) Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.

d) Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica e comunque essa dovrà essere impostata ad una quota superiore alla quota media di falda.

e) Eventuali nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume d'invaso che di smaltimento delle portate.
A tale scopo per presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere allegata apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza massima non deve superare i 5 metri.

f) Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati. Sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.

g) Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.

h) Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.

i) I pluviali delle nuove abitazioni, ove sia ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente, oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.

Art. 31 – Aree di risorgiva
- PATI art. 48 N.T.

Corrispondono all'area fluviale del fiume Tergola, all'interno dell'ambito della Paude di Onara.

Tali aree risultano non idonee all'edificazione.
Valgno le direttive e prescrizioni di cui all'art. 29.

Sono sempre fatte salve le norme del piano ambientale della "Palude di Onara".

Art. 32 – Limite superiore e inferiore delle risorgive
- PTCP art. 13
PTRC art. 16
PATI art. 16

I limiti superiore ed inferiore delle risorgive sono quelli indicati nel PTCP e nel PTRC e normati all'art. 16 P.A.T.I.

Trattasi dell'area intermedia tra la fascia di ricarica degli acquiferi e l'area priva di punti di alimentazione di corsi d'acqua.

Per questi ambiti si applicano le norme del precedente art. 23.

Art. 33 – Polle di risorgiva
- PATI art. 41 N.T.

Trattasi di ambiti puntuali dove l'acqua riaffiora naturalmente dopo un percorso sotterraneo. Sono localizzati nella Palude di Onara all'interno delle aree di risorgiva.

PRESCRIZIONI

In tali ambiti di notevole pregio naturalistico - ambientale la tutela si opera attraverso:
- la creazione di fasce di filtro (siepi e boschetti);
- le conversioni colturali con minor utilizzo possibile di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione.

E' altresì vietata ogni costruzione a distanza inferiore a m.100 dall'occhio della polla di risorgiva e, comunque, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 31.

.

Art. 34 – Aree umide
- PATI art. 50 N.T.

Sono le aree coincidenti con l'asta del fiume Tergola.
Sono aree inedificabili.
Sono ammessi solo interventi finalizzati alla regimazione delle acque e alla tutela ambientale.
Come previsto dal Piano Ambientale della Palude di Onara (art. 10 precedente).
In queste aree non sono ammessi interventi di modificazione del sistema di drenaggio e scorrimento delle acque di superficie, né l'estirpazione delle specie autoctone presenti.
Gli interventi di nuova piantumazione dovranno essere improntati alla riproposizione di specie autoctone già presenti, ovvero alla loro sostituzione, ma solo nel caso di specie che risultino manifestamente estranee all'habitat storicamente consolidatosi nel sito. Il "Prontuario di

mitigazione ambientale" propone in tal senso uno specifico elenco, seppure non esaustivo, di essenze autoctone.

Art. 35 – Geosito

- *D.Lgs 22/01/2004 n° 42*
- *L. 6/07/2002 n° 137 art. 10*
- *PATI art. 34 N.T.*

Il P.I. nell'ambito delle proprie competenze ed in attuazione delle politiche regionali che perseguono l'obiettivo dello sviluppo sostenibile attraverso la cura del territorio e la tutela delle risorse naturali, riconosce e promuove la tutela, la gestione e la valorizzazione del patrimonio geologico e delle aree di speciale interesse geologico.

Il geosito - individuato nell'ambito della Palude di Onara - è normato dall'art. 10 delle presenti N.T.O.

Art. 36 – Aree boschive o destinate a rimboschimento

- *PATI art. 52 N.T.*

Trattasi di aree individuate all'interno dell' ambito della Palude di Onara.
Per tali aree valgono le norme del precedente art. 10.

Art. 37 – Riduzione del rischio idraulico

- *DGR 2948 del 6/10/2009 All. A/OPCM 3621 del 26/09/2007*

Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico il P.I. è corredato dallo studio di "Valutazione di compatibilità idraulica" redatto ai sensi dell'allegato A della DGR 2948/2009.
Gli interventi edificatori dovranno ottemperare alle prescrizioni contenute in tale studio:

- in particolare, laddove allo stato attuale sussistono condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica delle misure di mitigazione, la cui realizzazione dovrà essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie;
- in particolare si prescrive la redazione di una relazione di "Compatibilità idraulica" per tutti gli interventi edificatori che comportano un impermeabilizzazione superiore a mq. 200 (ordinanze 2-3-4- del 22/01/2008 Commissario Delegato ex OPCM 3621 del 18/10/2007).
- i valori dei volumi di invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica devono intendersi come minimi inderogabili; volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali. I citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti equivalenti dal punto di vista idraulico;
- la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione deve essere garantita mediante scoline laterali o opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, in modo da evitare zone di ristagno;
- in tutti i casi in cui sia possibile, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti: in tutti i casi previsti dalla legge si dovranno pertanto predisporre dei

sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia; le eventuali vasche di raccolta dovranno essere sottoposte ad interventi periodici di manutenzione e pulizia;

- le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica dovranno essere regolarmente mantenuntate.

Poiché la risoluzione delle criticità esistenti deve costituire prerequisito all'attuazione delle trasformazioni territoriali, e in considerazione della necessità che il progetto delle future reti di smaltimento delle acque meteoriche garantisca l'adeguatezza del recapito, anche mediante interventi di sistemazione mirati, siano essi interni o esterni all'ambito di trasformazione, le indagini e gli studi contenuti nella progettazione dei singoli interventi dovranno essere necessariamente approfonditi in tal senso, ai fini dell'ottenimento del relativo parere di compatibilità idraulica.

Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto (art. 19 precedente) non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri di nuovi piani attuativi o di interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico. Dette superfici non potranno comunque contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, sia che si tratti di aree di futura espansione, sia che si tratti di aree già urbanizzate.

Con il progetto idraulico dei P.U.A. dovrà in ogni caso essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.

Art. 38 – Tombinamenti - Ponti.

- *Piano di Tutela delle acque R.V. – D.C.R.V. 107/2009*
- *D. Lgs 152/2006 art. 115/1*
- *Piano delle acque comunale – regolamento comunale di polizia idraulica*
- *P.T.R.C. – DGRV 372/2009 – art. 20*

Gli interventi di tombinamento degli alvei demaniali e, in generale, della rete di scolo superficiale, anche privata, contrastano con gli strumenti di pianificazione urbanistica regionali, in particolare con l'art. 20 delle norme tecniche del P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. n. 372/2009, con l'art. 17 delle norme tecniche del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R.V. n. 107/2009, nonché con l'art. 115 comma 1 del D.Lgs. 152/2006.

Pertanto, non sono - di norma - consentiti interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura, che non siano dettati da eccezionali, evidenti e motivate necessità attinenti alla pubblica sicurezza. Sarà compito del soggetto interessato dimostrare il carattere di eccezionalità della richiesta (e di proporre eventuali soluzioni equipollenti alla richiesta di tombinamento).

Sono sempre fatte salve le prescrizioni di polizia idraulica contenute nel relativo regolamento comunale allegate al Piano delle acque comunale.

TITOLO V
USO DEL SUOLO

Art. 39 – Suddivisione del territorio comunale.

Art. 2 D.M. 1444/1968
Art. 17 L.R. 11/2004

39.1 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO NEL PATI E NEL PI

La cartografia del PATI individua gli "Ambiti Territoriali Omogenei" (ATO) del comune.

Gli ATO interessanti il Comune di Tombolo sono i seguenti:
- ATO 17: contesto prevalentemente produttivo secondario (Tombolo, parte ovest);
- ATO 18: contesto prevalentemente residenziale (Tombolo, parte nord);
- ATO 23: contesto con particolare valenza ambientale (Palude di Onara);
- ATO 24: contesto prevalentemente residenziale (Onara).

Il PI acquisisce la suddivisione del territorio comunale operata nel PATI in:
- aree a tessuto consolidato (nel PATI: aree di urbanizzazione consolidata);
- aree a tessuto diffuso (nel PATI: aree di edificazione diffusa);
- aree agricole;
- aree per attrezzature e servizi.

39.2 LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (ZTIO)

Nel PI il territorio comunale è suddiviso in "Zone Territoriali Insediative Omogenee" (ZTIO).

Sono zone diverse dalle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) di cui al D.M. 1444/1968. Sono individuate sulla base dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale Veneta ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) della L.R. 11/2004 *(Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee).*

Tali nuove ZTIO sono state individuate sulla base dell'analisi del tessuto urbano, in considerazione:
- del processo di trasformazione storica dell'edificazione;
- della presenza delle destinazioni d'uso prevalenti degli edifici;
- della prevalenza di interventi omogenei (casa singola, tipologie a blocco, in linea, ecc.) rispetto alla genericità delle tipologie insediative rintracciabili sul territorio.

Art. 40 – Articolazione delle Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (ZTIO).

Le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (ZTIO) si distinguono in:

A) ZTIO AREE A TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE suddivise in:
- ZTIO**:** residenziale di centro storico, (disciplinate all'art. 46).
- ZTIO: residenziale di formazione meno recente (anni '50 / '80), (disciplinate all'art. 47).
  Sono le aree dei centri di Tombolo e Onara, di contorno ai centri storici.

Per queste aree, coerentemente con gli indirizzi del PATI, il PI sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, di completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente.

– ZTIO: residenziale di formazione più recente, (disciplinate all'art. 48).
Tali aree sono individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI. Si identificano con le aree di più recente urbanizzazione (post anni ottanta).

B) ZTIO - AREE A TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

suddivise in:

– ZTIO produttivo organizzato, (disciplinate all'art. 49)
Identificano il tessuto esistente a prevalente destinazione artigianale / industriale, sviluppatosi solitamente per mezzo di PUA e dotato dei servizi primari (verde e parcheggio).

– ZTIO produttivo sparso, (disciplinate all'art. 50)
Sono le aree produttive sorte sul territorio in assenza di organizzazione urbanistica.

C) ZTIO - AREE A TESSUTO DIFFUSO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono le aggregazioni edilizie rurali nonché le aree di edificazione diffusa individuate lungo gli assi stradali, (disciplinate all'art. 56)

- AREE A DESTINAZIONE D'USO NON OMOGENEE ALLA Z.T.I.O.

Le aree graficizzate all'interno delle Z.T.I.O. aventi destinazioni d'uso non omogenee alla prevalente destinazione d'uso della stessa Z.T.I.O. sono così normate:
- aree agricole: vedasi Titolo VII
- aree a servizi: vedasi Titolo IX
- altre aree: vedasi art. 42 (Aree progetto / Schede progetto).

Art. 41 – Il territorio agricolo.

Il territorio agricolo è suddiviso nelle seguenti sottozone:

A) TERRITORIO AGRICOLO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Sono le parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate da specifiche tutele, (disciplinate all'art. 58).

B) TERRITORIO AGRICOLO DI PARTICOLARE TUTELA: RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE

Sono le parti di territorio agricolo dotate di caratteristiche paesaggistico / ambientali / agronomiche e di integrità fondiaria , (disciplinate all'art. 59).

C) TERRITORIO AGRICOLO DI CONNESSIONE NATURALISTICA

Sono le aree agricole individuate nel PATI quali ambiti di "connessione naturalistica" e di "tutela riqualificazione e valorizzazione" e "aree nucleo" di cui al capo "Valori e tutele" del PATI, (disciplinate all'art. 60).

Art. 42 – Aree progetto / Schede progetto.

Il PI individua gli ambiti denominati:

A) AREE PROGETTO (AP)

Sono individuate all'interno delle ZTIO e sono le aree specifiche su cui sono previsti, nel periodo di validità del PI, i più significativi interventi di trasformazione del territorio.

B) SCHEDE PROGETTO (SP)

Sono gli ambiti individuati come superfici fondiarie e volumetrie predeterminate (singoli lotti edificabili) all'interno delle ZTIO. Sono, altresì, normati con specifiche Schede progetto gli immobili aventi specifiche destinazioni/funzioni non omogenee alle destinazioni prevalenti della zona *(costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, attività produttive in zona impropria,* ovvero immobili con particolari specificità (edifici di valore storico ambientale) che proprio per la loro specificità debbono essere puntualmente disciplinate.

Per le "Aree progetto " e le "Schede progetto" le tabelle di normativa allegate definiscono:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- l'altezza massima ammissibile dei nuovi interventi edilizi;
- le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
- la percentuale massima di superficie coperta;
- i nuovi abitanti insediabili;
- la superficie di SAU trasformata;
- la quantificazione degli standard primari e secondari;
- l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
- l'eventuale specificità dell'intervento (destinazioni d'uso, obblighi specifici, ecc.);
- gli eventuali obblighi in ordine alle modalità di attuazione.

TITOLO VI
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 43 – Disposizioni Generali.

Gli interventi di trasformazione del territorio sono condizionati alle seguenti verifiche preliminari di cui ai precedenti Titoli III – IV - V:

- dimostrazione della coerenza degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche dell'area ;
- dimostrazione della compatibilità idraulica dell'intervento rispetto alle eventuali aree inondabili e/o di ristagno idrico, alle zone umide e alle falde acquifere, (Titoli III – IV – V);
- dimostrazione del rispetto del regime vincolistico (Titolo II).

Il PI promuove il conseguimento della sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione del territorio anche mediante la realizzazione di interventi edilizi con elevati livelli prestazionali. Al tal fine, gli interventi edilizi di nuova edificazione e gli interventi sull'edificato esistente dovranno raggiungere i punteggi minimi di cui all'art. 2 del "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*" allegato al P.I.

Art. 44 – ZTO C2 non convenzionate ex P.I. previgente.

Le ZTO del previgente P.I. (primo P.I.), per le quali non sia stato convenzionato un piano urbanistico attuativo (PUA) prima dell'adozione del presente PI (secondo P.I.), devono considerarsi come aree edificabili le cui capacità edificatorie (volumetrie) vanno reperite all'interno delle "quantità aggiuntive" definite dal PATI secondo gli indici definiti dal presente P.I..
Dette zone sono individuate nelle tavole del PI con apposita grafia.

Art. 45 – Edifici di valore storico / testimoniale.

Art. 73, 74 NT del PATI
DPR 380/2001 art. 3/1
Titolo IV Regolamento Edilizio

Agli edifici esistenti sul territorio comunale di valore storico testimoniale, il PI attribuisce un "grado di protezione" (da 1 a 6) che articola più puntualmente gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, secondo due modelli di intervento:

- restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto edilizio storico (gradi di protezione 1 e 2);
- innovativo: finalizzato alla trasformazione del tessuto edilizio storico mediante interventi di correzione e restituzione di organismi ed elementi costruttivi (eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto) (gradi 3 - 4 - 5 - 6).

Gli interventi definiti dai gradi di protezione si applicano agli edifici e alle relative pertinenze (aie, cortili, corti, rustici annessi, pozzi, portali, muri di recinzione, alberature, siepi, ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).

Gli interventi ammessi per i gradi di protezione superiori sono sempre ammessi per i gradi di protezione inferiori. Non è invece ammesso l'inverso.

L'Allegato 1 "Abaco interventi ammissibili sull'edificato" definisce le operazioni consentite per ogni elemento / organismo costruttivo relativamente ai gradi di protezione di seguito elencati, nonché – più in generale – agli interenti di cui all'art. 3/1 – D.P.R. 380/2001.

45.1 I GRADI DI PROTEZIONE

I gradi di protezione riportano la descrizione dei caratteri dell'edificio e del tipo di intervento consentito.

GRADO DI PROTEZIONE 1

Caratteri degli edifici:

Edifici di notevole valore storico, architettonico ed artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

Tipologia di intervento: Restauro.

L'intervento dovrà tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una assimilabile a quella originaria. Tutte le modifiche dovranno essere eseguite solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestono interesse e/o che contrastano con la comprensione storica dell'edificio.
È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.
Inoltre, dovranno essere conservati e ripristinati gli spazi liberi pertinenziali (orti, broli, giardini, parchi, ecc.) recuperando, per quanto possibile, l'impianto originario.

GRADO DI PROTEZIONE 2

Caratteri degli edifici:

Edifici di valore storico, artistico ed ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico / ambientale degli edifici stessi.

Tipologia di intervento: Risanamento conservativo.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
b) conservazione dell'impianto originario verticale ed orizzontale;
c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto attinenti alla tipologia fondamentale dell'edificio;
d) conservazione o ripristino su tutte le facciate delle aperture originarie, sia nella posizione sia nella forma, in quanto attinenti alla morfologia dell'edificio;
e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o a giardino;
f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche solo parziale del profilo altimetrico originario;
g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con

la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina, con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;

i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

j) obbligo di eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestono interesse e/o contrastano con la comprensione storica dell'edificio.

Rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico (o restauro restituivo), ovvero l'intervento di recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio.
In questo caso, previa analisi storico / stratigrafica, è ammessa la variazione dell'impianto dell'edificio al fine del ripristino degli elementi e degli organismi originari, anche con l'introduzione di nuovi elementi architettonici.

GRADO DI PROTEZIONE 3

Caratteri degli edifici:

Edifici che rivestono un valore storico / artistico per il loro rapporto con il contesto ambientale nel quale sono inseriti, per i quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi architettonici esterni.

Tipologia di intervento: Ristrutturazione edilizia leggera.

È prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso dal preesistente.
È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma preesistente, fatte salve le sole sopraelevazioni necessarie per l'adeguamento delle altezze dei vani ai minimi previsti dalle norme vigenti, purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 5% del volume esistente.

GRADO DI PROTEZIONE 4

Caratteri degli edifici:

Edifici che rivestono un valore storico / artistico per il loro rapporto con il contesto ambientale nel quale sono inseriti, per i quali è prevista la conservazione di una parte delle strutture interne.

Tipologia di intervento: Ristrutturazione edilizia pesante.

È prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti ed è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi.
Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, (ma comunque senza demolizione e ricostruzione).
Sono ammesse le sopraelevazioni necessarie per l'adeguamento delle altezze dei vani ai minimi previsti dalle norme vigenti, purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 10% del volume esistente.

GRADO DI PROTEZIONE 5

Caratteri degli edifici:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Tipologia di intervento: Demolizione con ricostruzione.

Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e andrà ubicato nelle apposite sagome limite previste in cartografia. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del lotto di pertinenza.

È sempre ammissibile il solo intervento di demolizione.

GRADO DI PROTEZIONE 6

Caratteri degli edifici:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale, e turbativi dell'ambiente urbano.

Tipologia di intervento: Demolizione senza ricostruzione.

Il volume demolito è sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola Z.T.I.O. ovvero in altre zone..

Per questi edifici sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

45.2 EDIFICI SENZA GRADO DI PROTEZIONE

Caratteri degli edifici:

Edifici che non costituiscono motivi di disagio ambientale, edifici di recente costruzione e tipologie recenti non perfettamente inserite nell' ambiente.

Tipologia di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi di all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001 come più puntualmente articolati al precedente punto 45.1, purché nel rispetto delle destinazioni e dei parametri urbanistici di zona.

E', altresì, ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona.

Art. 46 – ZTIO residenziale di centro storico.

Art. 74 NT del PATI

46.1 GENERALITÀ

La cartografia del PI redatta su rilievo strumentale dello stato di fatto individua:

- le unità minime di intervento (UMI);
- gli edifici di pregio e il relativo grado di protezione;
- le sagome limite dei nuovi edifici (nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione);
- le altezze massime ammissibili;
- le aree a servizi (standard).

Le tabelle di normativa specificano quanto di seguito.

- TABELLA "A" – QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
  - l'Unità Minima d'Intervento (UMI);

- la superficie territoriale (riferita a una UMI o a un piano attuativo) o la superficie fondiaria (riferita a interventi singoli);
- i volumi esistenti;
- il volume massimo ammissibile (esistente + progetto);
- l'indice (territoriale o fondiario) di edificabilità;
- il tipo di intervento di progetto (D / intervento diretto; PU / progettazione unitaria; PP / piano particolareggiato; PdiRipr / piano di recupero di iniziativa privata);
- il numero massimo dei piani di progetto;
- le volumetrie di progetto ad uso pubblico (portici pubblici);
- le eventuali note: prescrizioni particolari di integrazione ed affinamento.

– TABELLA "B" – QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARDS
  - l'unità minima d'intervento (UMI);
  - la superficie territoriale relativa;
  - le volumetrie totali ammissibili;
  - l'indice territoriale;
  - lo standard di legge per le destinazioni residenziali (volume ammissibile, standard a parcheggio, standard a servizi);
  - lo standard di legge per le destinazioni commerciali, direzionali e artigianato di servizio (volume ammissibile, superficie lorda, standard a parcheggio, standard a servizi, totale standard di legge).
  - lo standard di progetto all'interno della UMI (standard a servizi, standard a parcheggio, standard a portici, standard totale all'interno della UMI, differenza tra standard di legge e standard all'interno della UMI).

– TABELLA "C" – VOLUMETRIE AMMISSIBILI RIFERITE ALLE PROPRIETÀ
  - la superficie territoriale;
  - il volume esistente;
  - il volume massimo ammissibile (esistente + progetto);
  - l'indice di edificabilità;
  - le note.

46.2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nelle ZTIO residenziali di centro storico, il PI si attua mediante intervento edilizio diretto:

- sulla base dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente;
- sulla base delle quantità ammesse dalle "Tabelle A" riportate nell'elaborato "Tabelle di normativa", per quanto riguarda la nuova edificazione.

Nelle tavole di PI in scala 1:1000 e 1:500 sono individuate le UMI.

All'ambito dell'UMI si applicano le norme art. 21 L.R. 11/2004 (Comparto Urbanistico).

Per ciascuna UMI è obbligatoria la presentazione di un progetto di massima unitario, firmato da tutti gli aventi titolo, con l'indicazione delle relative soluzioni architettoniche.

Il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:

- planimetria generale in scala 1:500, con lo schema progettuale dei collegamenti stradali, dei sottoservizi, degli impianti tecnologici, degli allacciamenti e degli spazi a standard;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:200;
- schema di convenzione contenente i seguenti adempimenti:
  - tempi e modalità di attuazione;
  - cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- determinazione del contributo di costruzione;
- eventuale corresponsione della quota perequativa.

È ammessa la suddivisione delle UMI individuate negli elaborati del PI nel caso di non adesione di tutti gli aventi titolo e solo qualora ciò non pregiudichi le finalità di tutela / salvaguardia di cui al successivo punto 46.5. Il verificarsi di dette condizioni e i limiti dei nuovi ambiti dovranno in ogni caso essere preventivamente deliberati dal Comune.

All'interno delle UMI è consentita l'attuazione del progetto di massima per stralci funzionali, purché i tempi di esecuzione siano espressamente richiamati nella convenzione.

Sono altresì ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI, purché nella loro interezza.

I titoli abilitativi dovranno in ogni caso riguardare un intero edificio e, nel caso di edifici a schiera, almeno una unità funzionale ancorché non individuata nelle tavole del PI.

46.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di ristrutturazione che non comportino la demolizione e la ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.

Sono altresì ammessi, esclusivamente:

- gli interventi di demolizione e ricostruzione specificatamente richiamati nelle tabelle di normativa (Tabelle di Normativa: Interventi ammissibili con il PI – Zone di centro storico);
- gli interventi riguardanti le UMI specificatamente richiamate nelle predette tabelle;
- i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni ammesse per la zona.

Il tutto nel rispetto delle destinazioni d'uso della zona.

46.4 DESTINAZIONI D'USO

Oltre alla residenza, nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti attività / funzioni [nella misura massima del 40% delle superfici lorde complessive, relativamente ai punti a), b), c), f); sono fatte salve le eventuali maggiori superfici legittimamente esistenti]:

a) uffici pubblici e privati;
b) studi professionali;
c) Esercizi commerciali (L.R. 50/2012):
   esercizi di vicinato (sup. di vendita non superiore a mq. 250);
   medie strutture di vendita (con superficie di vendita compreso tra 251 e 1500 mq);
d) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento (con esclusione di sale da ballo e discoteche);
e) alberghi e pensioni;
f) attività di artigianato di servizio (limitatamente ai soli servizi alle persone) ed artistico, con esclusione delle attività classificate insalubri dalla normativa vigente, delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché di tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato;
g) servizi sociali pubblici e privati;
h) scuole pubbliche e private;
i) istituzioni pubbliche in genere;
j) edifici destinati alle attività ricreative e alle associazioni politiche, sindacali, culturali e sportive;
k) le attività di nursery e babysittering, le attività ludiche;

l) chiese ed altri luoghi di culto e/o a carattere culturale-religioso, laddove puntualmente individuati nella cartografia di PI.

Le destinazioni di cui ai punti d), e), k) non potranno, complessivamente, superare il 30% del totale delle superfici utili riferite ad ogni singola unità edilizia o ad ogni singola UMI, nel rispetto della dotazione minima degli standard di cui al successivo art. 64

In queste zone sono in ogni caso escluse tutte le nuove attività che comportino un aumento significativo del traffico veicolare, non supportato dal sistema dei parcheggi esistenti o di progetto; in particolare non sono ammesse officine, autorimesse ed attività similari, a servizio dei mezzi pesanti (autobus, camion, autoarticolati, ecc.).

46.5 CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi attuabili nelle ZTIO residenziali di centro storico dovranno essere finalizzati alla tutela / salvaguardia:

- fisico-morfologica dell'edificato;
- funzionale relativa alla destinazione d'uso;
- sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività;
- dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

I medesimi interventi sono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (in scala 1:1000 e 1:500), relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

- PORTICI E PASSAGGI COPERTI

  Prescrizioni di definizione di organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.), da determinarsi nel contesto della progettazione della UMI con il contesto adiacente.

- SEDIME MASSIMO AMMISSIBILE NUOVI EDIFICI

  Limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti.
  In sede di progetto relativo alla UMI sono ammessi modesti spostamenti delle sagome limite in funzione di un migliore adeguamento alle tipologie preesistenti (+/- 2 m). Vanno comunque rispettati i criteri informatori del progetto di PI (percorsi, aree a standard; collegamenti con le aree limitrofe e con le aree pubbliche).

- CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

  Prescrizioni di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da non eliminare tali possibilità visuali preesistenti.
  Valgono le possibilità di affinamento di cui all'art. 21 precedente.

- PERCORSI PEDONALI E MARCIAPIEDI

  Tali percorsi sono indicativi di tracciati e di relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche mediante recupero di percorsi di retaggio storico caduti in disuso. In essi viene escluso il traffico veicolare.

- PIAZZE PEDONALI

  Prescrizioni relative agli spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale, che dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.
  Potranno assumere forme leggermente diverse da quelle indicate negli elaborati grafici in scala 1:1000 e 1:500, purché siano rispettate le quantità di PI e comunque con progettazione unitaria interessante l'intera UMI.

– CORTI

Indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc.).

– ALTEZZE PREFISSATE

Definizione di altezze prescritte per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano.
Il rispetto di tali altezze è obbligatorio in sede di progetto.
L'aumento volumetrico ricavato esclusivamente aumentando le altezze al fine di rendere agibili i singoli piani non costituisce modifica alle distanze dal confine o dagli edifici purché le sopraelevazioni non superino complessivamente 80 cm e purché non sia aumentato il numero dei piani / livelli preesistenti.

– VIABILITÀ DI PROGETTO

Definizione indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona. In sede di progetto esecutivo i tracciati e le dimensioni potranno essere opportunamente affinati in relazione a problemi di fattibilità tecnica, purché siano comunque rispettate le quantità a standard di progetto.

– FILARI DI ALBERI D'ALTO FUSTO

Obbligo di nuova piantumazione o di conservazione di alberature predisposte secondo uno schema preordinato.

– ALTEZZE VANI ABITABILI

È possibile mantenere le altezze dei vani abitabili esistenti, anche se inferiori ai minimi prescritti dalle disposizioni vigenti, purché legittimate da situazioni di diritto consolidato.
Per i nuovi edifici e per quelli oggetto di demolizione e ricostruzione, i vani abitabili dovranno avere i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

46.6 QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

– CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEGLI INSEDIAMENTI

Le proposte riportate nel prontuario di definizione interventi edilizi in zona di centro storico non hanno valore prescrittivo.
Esse devono intendersi come soluzione interpretativa delle tipologie significative storicamente emergenti nella zona di centro storico e, quindi, quali sussidi operativi agli interventi edilizi.
In sede di progetto potranno pertanto prevedersi delle soluzioni diverse, purché a giudizio della Amministrazione Comunale rappresentino una corretta interpretazione dei tipi edilizi codificati nelle tavole di progetto (v. Tav. C.S.E) e il progetto comprenda comunque tutto l'ambito dell'UMI e, ove prescritto, l'ambito del progetto unitario.

– ELEMENTI MORFOLOGICI TIPOLOGICAMENTE RILEVANTI

Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria dovranno conformarsi al rispetto degli elementi morfologici storicamente rilevanti (v. Tav. C.S.E) di seguito precisati, nonché alle indicazioni riportate nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*, il quale detta anche le prescrizioni e gli indirizzi relativi agli spazi espositivi verso l'esterno, alle insegne pubblicitarie, all'illuminazione, al colore.

a) I fori di porte e finestre e gli sporti di gronda dovranno rispettare le indicazioni dimensionali contenute nella tavola citata.

b) I serramenti dovranno essere del tipo finestra e oscuro, in legno naturale o

mordenzato. Non sono ammessi colori a smalto né vetri bronzati, bugnati, opalini. È escluso l'impiego di tapparelle, di serramenti esterni in metallo, di doppie finestre a filo della muratura esterna.

c) I balconi dovranno essere ricavati principalmente all'interno del filo delle murature. Saranno ammessi balconi aggettanti purché non superiori a 70 cm e compositivamente inseriti nell'organismo di facciata secondo gli schemi rintracciabili nelle tipologie storiche (v. Tav. C.S.E.).

d) Intonaci e rivestimenti: negli interventi di nuova costruzione dovranno essere impiegati i materiali della tradizione locale, anche se reinterpretati alla luce delle tecnologie costruttive più moderne. Normalmente gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale a grezzo e fino.
Sono ammessi intonaci lisciati lucidi a marmorino; non sono ammessi intonaci plastici o rivestimenti in grès, ceramico o legno.
Sono ammessi inserimenti di rivestimenti in pietra naturale in corrispondenza di lesene, colonne, marcapiani, aggetti, poggioli, purché siano impiegati materiali riconducibili ai tipi litoidi propri della tradizione locale.

e) Tinteggiature: in mancanza di una mappa cromatica di riferimento le tinte dovranno basarsi esclusivamente sui colori storicamente individuabili sul territorio e/o su variazioni tonali degli stessi.
Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* individua una tavolozza dei colori cui fare riferimento.
Non sono ammesse coloriture sui materiali tradizionali faccia vista (pietra / cotto) con la sola esclusione delle vernici protettive trasparenti.

f) Recinzioni: fatte salve le limitazioni previste dal regolamento edilizio comunale si danno le seguenti ulteriori norme.
Le nuove recinzioni sono ammesse come delimitazioni tra UMI diverse o verso le strade pubbliche. Non sono ammesse recinzioni su cortili interni e sulle aree comuni, anche se oggetto di accordo tra privati.
È ammessa la conservazione delle recinzioni esistenti, purché legittimate da situazioni di diritto consolidato.
Sono ammesse solo le tipologie rintracciabili nelle tavole di progetto (Centri storici) seppure reinterpretate alla luce delle tecniche costruttive attuali:

Potranno sempre essere recuperate eventuali preesistenze, anche nei fronti interni, purché si configurino come strutture storicamente e tipologicamente rilevanti in analogia con i tipi rilevati nelle tavole progettuali.

– ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano dovranno essere improntati al recupero della tradizione.
Sono ammesse le innovazioni tecnologiche finalizzate ad una migliore funzionalità dell'intervento (in particolare per l'eliminazione delle barriere architettoniche).
Pertanto, prima di ogni intervento – anche di nuova edificazione – è prescritto il rilievo delle preesistenze tipologicamente rilevanti: pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano, panchine, lampioni, fontane, ecc.
Dette preesistenze dovranno essere recuperate e reinserite nel contesto progettuale.
Gli interventi costituiti da elementi di serie propri delle tecnologie moderne (calcestruzzo, alluminio, ferro, ecc.) sono ammissibili, purché relazionati a precise esigenze di funzionalità e quando sia impossibile la razionalizzazione e/o il recupero degli elementi originari di arredo.

– TENDE PARASOLE

L'installazione delle tende parasole dovrà essere conforme alle norme del *Regolamento comunale per l'installazione di tende solari ed ombreggianti*.
I colori delle tende dovranno ispirarsi a quelli della tradizione locale dei centri storici.
Andranno pertanto privilegiati i colori uniformi, tenui, pastello, in sintonia con la "tavolozza dei colori" riportata nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

46.7 STANDARD / PARCHEGGI

Le quantità delle aree a parcheggio definite dagli elaborati del PI devono intendersi prescrittive.

Per quanto non diversamente previsto dalle tabelle di normativa, si rinvia all'art. 64

Art. 47 – Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale: ZTIO residenziali di formazione meno recente.

Il PI individua queste ZTIO sorte nei centri di Tombolo e di Onara, risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 / '80.
Esse presentano i caratteri tipici dell'edificazione spontanea sorta lungo gli assi stradali, normalmente non preceduta da un piano attuativo.
La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza, nonché le attività economiche compatibili con la stessa.

Sono ammesse, oltre alle residenze, le seguenti destinazioni d'uso:

a) uffici pubblici e privati;
b) studi professionali;
c) negozi di commercio al dettaglio e pubblici esercizi – esercizi di vicinato – medie strutture di vendita fino a 1000 mq;
d) attività di artigianato di servizio ed artistico (superficie massima di 100 mq), con esclusione delle attività classificate insalubri dalla normativa vigente, delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché di tutte quelle attività che possono determinare, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato.
e) ristoranti, bar, alberghi e pensioni;
f) servizi sociali pubblici e privati;
g) scuole pubbliche e private;
h) istituzioni pubbliche in genere;
i) edifici destinati alle attività ricreative e alle associazioni politiche, sindacali, culturali e sportive;
j) le attività di nursery e babysittering, le attività ludiche;
k) chiese ed altri luoghi di culto e/o a carattere culturale-religioso, laddove puntualmente individuati nella cartografia di PI.
l) Le destinazioni di cui ai punti a), b), c), f), non potranno complessivamente superare il 40% delle superfici lorde ammesse nella Z.T.I.O. specifica.

In queste zone sono in ogni caso escluse tutte le nuove attività che comportino un aumento significativo del traffico veicolare, non supportato dal sistema dei parcheggi esistenti o di

progetto; in particolare non sono ammesse officine, autorimesse ed attività similari, a servizio dei mezzi pesanti (autobus, camion, autoarticolati, ecc.).

TIPOLOGIA EDILIZIA

Ammesse: case singole
Case a blocco
Case in linea

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Indice massimo di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq
- Superficie massima copribile: 40% della superficie fondiaria
- Altezza massima degli edifici: m 9.20
- Numero massimo dei piani: 3
- Standard: vedi art. 64.

DISTANZE

- Distanza minima tra edifici (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni)
  - 10 mt (la distanza deve intendersi misurata radialmente)
  - ovvero in aderenza per almeno 1/3 della parete esistente sul confine di proprietà
- Distanza minima dai confini di proprietà (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni)
  - 5 mt

  Sono ammesse distanze inferiori previo consenso scritto di tutti gli aventi un titolo reale sugli immobili confinanti, (purché nel rispetto della distanza tra fabbricati)
- Distanza minima dai limiti di ZTIO e dalle aree destinate a servizi: 5 mt

  Sono ammesse distanze inferiori esclusivamente dai limiti della Z.T.I.O. definita come territorio agricolo previo consenso scritto di tutti gli aventi un titolo reale sugli immobili confinanti. Detta possibilità non è tuttavia applicabile agli ambiti soggetti o già assoggettati a PUA.
  Sono ammesse le costruzioni a confine tra le diverse Z.T.I.O. residenziali.
- Distanza minima dalle strade (v. Allegato A)
  - nuova edificazione: 7,5 m
  - ampliamenti sull'esistente edificato: (vedasi allegato A)
    -- edificio esistente a distanza < 5 m dalla strada (fascia A): 5 mt (minimo)
    -- edificio esistente a distanza ≥ 5 m e < 7,5 m dalla strada (fascia B): 5 mt (minimo)
    -- edificio esistente a distanza ≥ 7,5 m dalla strada (fascia C): 7,5 mt minimo
- Distanza minima dai corsi d'acqua:
  - vedi art. 19

INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi:

a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché

gli interventi di sola demolizione e ricostruzione purché nel rispetto degli indici di zona;

b) i cambi di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni ammesse per la zona; gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici preesistenti non residenziali, non dovranno eccedere i parametri urbanistici ed edilizi di zona;

c) l'ampliamento *una tantum* massimo di 150 mc delle case unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente PI.
Per gli edifici a blocco (condomini) ovvero per le schiere con più di due unità abitative è ammesso un solo unico ampliamento di 150 mc per l'intero edificio.
La presente norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dai previgenti strumenti urbanistici generali;

d) gli interventi di cui alle *Aree Progetto*, come da "*Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";*

e) gli interventi di cui alle *Schede Progetto*, come da "*Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";*

f) Gli interventi edilizi all'interno del PUA convenzionati e ancora vigenti.

Gli interventi di cui ai punti c), d), e), f) non sono tra loro cumulabili.

STANDARD

Tutti gli interventi edilizi comportanti una trasformazione del territorio debbono essere dotati degli standard di cui al successivo art. 64.

Sono fatte salve le dotazioni di standard espressamente prescritte dalle "schede progetto" e dalle "aree progetto".

Aree a parcheggio: dovranno essere collocate u aree con pavimentazione permeabile (vedasi "prontuario di mitigazione ambientale").

Dovranno essere sempre completate prima dell'agibilità del fabbricato.

Trasferimento al comune: a discrezione del comune e comunque in accordo con il privato potrà essere trasferito al comune solo l'uso pubblico delle aree (restando la nuda proprietà in capo al privato).

Per quanto non espressamente normato nel presente articolo si rimanda all'art. 64 seguente.

Art. 48 – Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale: ZTIO residenziali di formazione più recente.

Il PI individua queste ZTIO di formazione più recente, sorte normalmente a seguito della attuazione di piani urbanistici attuativi successivamente agli anni '80, nonché le nuove aree edificabili già individuate nel PATI quali aree trasformabili.

DESTINAZIONI D'USO

Come art. 47

TIPOLOGIA EDILIZIA

Come art. 47

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come art. 47.

DISTANZE

Come art. 47

INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi esclusivamente:

a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di demolizione;
b) i cambi di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per la zona; gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici non residenziali non dovranno eccedere i parametri urbanistici ed edilizi di zona;
c) l'ampliamento *una tantum* massimo di 150 mc delle case unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente PI.
   Per gli edifici a blocco (condomini) ovvero per le schiere con più di due unità abitative è ammesso un solo unico ampliamento di 150 mc per l'intero edificio.
   La presente norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dai previgenti strumenti urbanistici generali;
d) gli interventi di cui alle *Aree progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";
e) gli interventi di cui alle *Schede progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";
f) gli interventi edilizi all'interno dei PUA convenzionati e ancora vigenti.

Gli interventi di cui ai punti c), d), e), f) non sono tra loro cumulabili.

PEREQUAZIONE

Come art. 47

STANDARD PRIMARIO (PARCHEGGIO)

Come art. 47

STANDARD PRIMARIO (VERDE)

Come art. 47.

Art. 49 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo organizzato.

Il PI individua le zone produttive di recente formazione. Tali zone configurano un tessuto produttivo organizzato conseguente all'attuazione di piani urbanistici attuativi.

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono ammessi:

a) le attività industriali e artigianali, compresi i relativi impianti;
b) le attrezzature e gli impianti di servizio (cabine, reti tecnologiche, ecc.);
c) i magazzini e i depositi in genere;
d) le attività commerciali relative a prodotti ingombranti che necessitano di notevoli spazi per la loro movimentazione notevoli (materiali edili, ferro / acciai, legnami, ecc.);

e) le attività commerciali e direzionali, collegate all'attività produttiva (max 40% della superficie copribile e max. 0,4 di Uf con intervento diretto; max 60% della superficie copribile e max. 0,6 di Uf con PUA);
f) gli studi professionali (max 30% della superficie copribile e max. 0,4 di Uf);
g) la casa del custode;
h) le attività agroindustriali;
i) le medie / grandi strutture di vendita (L.R. 50/2012);
l) le autorimesse non residenziali.

Sono altresì consentiti:

m) gli edifici per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro (mense, tavole calde, bar, nursery, attività ludiche, ecc.) funzionali all'azienda.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Lotto minimo: 1.500 mq
- Superficie massima copribile: 60% della superficie fondiaria

  Ai soli fini del rispetto di detta percentuale, le cabine degli impianti tecnologici pubblici (Enel, telecom, gas, ecc.) non costituiscono superficie coperta computabile
- Indice massimo di utilizzazione fondiaria: (Uf) 0,8 mq/mq
- Altezza massima degli edifici: 11 m
- Standard: vedi art. 64

DISTANZE

- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (nuove costruzioni, ampliamenti/ sopraelevazioni)
  - 10 m
  - in aderenza a fabbricati già esistenti sul confine, a condizione che l'edificio di progetto abbia le medesime caratteristiche formali.

    Devono in ogni caso essere fatte salve le distanze dalla strada e da almeno altri due confini
- Distanza minima dai confini di proprietà (nuove costruzioni, ampliamenti/ sopraelevazioni)
  - non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 5 m
- Distanza minima dai limiti di ZTIO e dalle aree destinate a servizi (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni)
  - non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 5 m
- Distanza minima dalle strade
  - non inferiore all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 10 m, salvo maggiori distanze derivanti dall'obbligo del rispetto degli allineamenti esistenti o degli allineamenti obbligatori eventualmente previsti nel PI e nei PUA
- Distanza minima dai corsi d'acqua
  - vedi art. 19
- Gli impianti tecnologici dovranno essere di collocati all'interno degli edifici, salvo comprovati motivi di sicurezza; in tal caso la distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 5 mt.

AREE SCOPERTE INTERNE AI LOTTI

Sono destinate alla viabilità interna, al parcheggio e al verde nella misura minima del 20% della S.f..
Sono ammessi i depositi di materiali esclusivamente attinenti all'attività insediata, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio comunale. Essi dovranno essere il più possibile addossati agli edifici in modo tale da escluderne la dispersione sull'area di pertinenza e la superficie dagli stessi occupata non dovrà comunque essere superiore al 25% della superficie fondiaria del lotto.
In sede di rilascio / formazione del titolo abitativo, potranno essere prescritte le opportune opere di mascheramento e di mimetizzazione costituite da siepi alberate o da schermature che ne riducano l'impatto visivo dalle strade pubbliche.

INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi:

a) gli interventi conformi ai parametri urbanistici ed edilizi di cui sopra;
b) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di demolizione;
c) i cambi di destinazioni d'uso nel rispetto delle destinazioni ammesse per la zona;
d) gli interventi di cui alle *Aree progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";
e) gli interventi di cui alle *Schede progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";
f) gli interventi edilizi all'interno dei PUA convenzionati e ancora vigenti;
g) la casa del custode solo se funzionalmente connessa all'azienda insediata (anche quale corpo separato dall'edificio produttivo) e, comunque, con le seguenti limitazioni / condizioni:
   - non potrà essere realizzata nell'ambito di complessi produttivi potenzialmente nocivi alla salute;
   - il volume massimo dovrà essere contenuto in 500 mc per ciascuna unità produttiva, purché corrispondente ad un lotto della superficie minima di 1.500 mq;

   la casa del custode concorre alla determinazione della "superficie coperta" e di "utilizzazione fondiaria";
h) l'ampliamento *una tantum* massimo di 150 mc degli altri edifici residenziali (non pertinenti ad un'azienda insediata) esistenti alla data di adozione del presente PI. L'ampliamento è applicabile una sola volta, purché non siano aumentate le unità abitative.
   L'ampliamento non si applica per i fabbricati che abbiano già usufruito di analoghi ampliamenti previsti dai precedenti piani urbanistici generali.

STANDARD PRIMARIO (PARCHEGGI – VERDE)

Vedasi art. 64.3

Art. 50 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo sparso.

Il PI individua all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata una zona produttiva sorta in assenza di un piano urbanistico attuativo (e che difficilmente potrà essere oggetto di interventi organici di sostituzione o di trasformazione urbanistica).
La zona (Z.T.I.O. 5.1) ricomprende aree a prevalente destinazione produttiva (evidenziate come aree di urbanizzazione consolidata) e aree a destinazione agricola.

DESTINAZIONI D'USO:

a) le attività industriali e artigianali
b) i magazzini
c) le attività commerciali collegate all'attività (fino al 40% della superficie coperta totale ammissibile).
d) le medie e grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente all'interno delle strutture edilizie esistenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – gli indici si applicano esclusivamente alle aree interne alla Z.T.I.O. graficizzate come aree di "urbanizzazione consolidata".

Lotto minimo = mq. 2.000
Sup. massima copribile: 40% Sf
Uf : 0,60 mq/mq
Altezza massima: mt. 7,50

DISTANZE

Come art. 49

AREE SCOPERTE INTERNE AI LOTTI

Come art. 49

INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi:

a) gli interventi di cui ai parametri urbanistici/edilizi sopra definiti.
b) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di sola demolizione;
c) gli interventi di demolizione e ricostruzione secondo i parametri di zona;
d) la casa del custode solo se funzionalmente connessa all'azienda insediata (anche quale corpo separato dall'edificio produttivo) e, comunque, con le seguenti limitazioni / condizioni:
   - non potrà essere realizzata nell'ambito di complessi produttivi potenzialmente nocivi alla salute;
   - il volume massimo dovrà essere contenuto in 500 mc per ciascuna unità produttiva, purché corrispondente ad un lotto della superficie minima di 2.000 mq;

   La casa del custode concorre alla definizione dei parametri di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria.

Art. 51 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

L.R. 50 – 28.12.2012
DGR 1047 – 18.06.2013 – Regolamento Regionale ex L.R. 50/2012
D.lvo 285 - 30.04.1992 (N.C.S.)
L.R. 11/2004 art. 40/2

Il Piano degli Interventi in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 21 L. 50/2012 (Requisiti urbanistici ed edilizi delle strutture di vendita) detta le seguenti norme:

e) Esercizi di vicinato (art. 3.1g – L.R. 50/2012)
Gli esercizi di vicinato (sup. di vendita inferiore a 250 mq) sono ammessi in tutte le Z.T.I.O. con esclusione delle aree di cui al Titolo IX (Aree per attrezzature e servizi) delle presenti norme.
Nelle aree di cui al Titolo VII (Territorio agricolo) gli "esercizi di vicinato" sono ammessi, purché nell'ambito del "Piano aziendale" di cui all'art. 44/2L.R. 11/2004.
Essi, pertanto, dovranno configurarsi come esercizi di commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali.

f) Medie strutture di vendita (art. 3.1e L.R. 50/2012)
(Superficie di vendita comprese tra 250 e 2500 mq).
Queste strutture sono ammesse all'interno delle Z.T.I.O. del tessuto produttivo organizzato (art. 49 N.T.O.).
Esse sono, altresì, ammesse all'interno delle Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata (art. 47 – 48 N.T.O.) ricomprese nei perimetri dei "centri abitati" ex D.lvo 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo codice dlla strada) così come ridefiniti ai sensi dell'art. 3/m L.R. 50/2012 (Centro urbano). (TAV. 4c – 18 allegata)

g) Medie strutture di vendita all'interno dei Centri storici (art. 40/2 L.R. 11/2004).
Il P.I. definisce il perimetro dei centri storici ai sensi dell'art.40/2 L.R. 11/2004.
In tali perimetri sono ricompresi:
- i centri storici definiti dal P.A.T. e codificati nel P.I.; (ex L.R. 80/80)
- le aree circostanti ad essi "funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso".

In questi ambiti sono ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.
In queste aree gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50% a condizione che l'intervento sia tutto ricompreso all'interno delle preesistenze e purché il relativo recupero funzionale avvenga conformemente agli interventi edilizi ammessi dal Piano Particolareggiato di Centro Storico.

h) Strutture commerciali nelle aree degradate.
Il P.I. individua le aree degradate (Tavola 4c – 18) oggetto di riqualificazione e riconversione.
All'interno delle stesse il P.I. individua, ai sensi del successivo art. 55, gli interventi ammissibili in apposite "schede progetto" allegate alle tabelle di normativa.

i) Grandi strutture di vendita
Sono ammesse nelle zone a "Tessuto produttivo organizzato" (art. 49 precedente) conformemente ai parametri edilizi ivi previsti.

Art. 52 – Attività produttive in zona impropria.

Art. 17/i L.R. 11/2004

Il PI individua, con apposite schede - numerate progressivamente, - le attività esistenti in zona impropria già censite e disciplinate nel PRG previgente ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/1985.
Il P.I. individua, altresì, le attività non censite dal previgente P.R.G. installate su strutture edilizie già oggetto di titolo abilitativo.

Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.

In relazione alla loro compatibilità ambientale, le attività censite si distinguono in:

- attività da confermare;
- attività da bloccare;
- attività da trasferire;
- attività dimesse.

52.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica esistente al 1° ottobre 1983 (art. 126 L.R. 61/85).

Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi).

I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dalla ZTIO nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature di zona.

Per le attività in essere sono ammesse esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni delle destinazioni d'uso, alle seguenti condizioni:

- l'attività in essere non sia classificata quale "attività da trasferire";
- la nuova attività sia compresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria, così come definita dall'ISTAT (Guida alla classificazione delle attività economiche/ censimento generale dell'industria e dei servizi - anno 1991);
- la nuova attività interessi tutte le superfici della attività originaria;
- la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- sia stipulata un'apposita convenzione con la quale venga precisata e vincolata la destinazione d'uso dell'edificio e venga costituito un vincolo di inedificabilità sul fondo di pertinenza (in quanto il progetto assorbe tutta l'edificabilità ammessa dal PI.
  (All. 1)

Qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che ne valuti l'impatto ambientale e che preveda le necessarie opere di riequilibrio, adeguate al tipo di intervento e all'ambiente in cui si inserisce. Dette opere di riequilibrio dovranno essere dettagliatamente riportate nella convenzione.

52.2 ATTIVITÀ DA CONFERMARE

Sono le singole attività produttive che non costituiscono turbativa ambientale, per le quali è

ammissibile una complessiva ristrutturazione e ampliamento della relativa consistenza e, quindi, anche uno specifico ampliamento del fabbricato in cui viene esercitata l'attività.

Le schede specifiche provvedono a censire:

- l'attività esistente;
- le dimensioni degli immobili;
- il perimetro dell'area di pertinenza;
- gli ampliamenti ammissibili.

Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare le seguenti norme generali:

- non sono ammessi di norma ampliamenti delle aree di pertinenza definite nelle schede;
- sono ammissibili ~~solo~~ demolizioni parziali purché finalizzate ad una più razionale utilizzazione dell'organismo edilizio nel contesto degli interventi di ampliamento;
- gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria; sono ammesse limitate deroghe connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti, solo per i fabbricati con particolari destinazioni;
- non sono comunque ammessi gli ampliamenti o i cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti delle superfici delle attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- il progetto ed il relativo titolo edilizio dovranno riguardare unitariamente l'intero ambito della scheda e l'intera attività (edifici ed aree scoperte di pertinenza).

Gli interventi sono inoltre soggetti alle seguenti limitazioni:

a) l'ampliamento deve intendersi *una tantum*, ivi rientrando anche gli ampliamenti ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/85; l'ampliamento complessivo non potrà, comunque, superare l'80% della superficie coperta esistente al 1° ottobre 1983;
b) la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria (aree di pertinenza definite nelle schede);
c) le altezze degli ampliamenti non potranno superare le altezze delle preesistenze;
d) per le distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 49;
e) lo standard non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (4% verde e 6% parcheggio); in relazione alle esigenze dell'attività la convenzione potrà prevedere diverse percentuali di superfici da destinare a verde e parcheggi, purché sia comunque rispettato lo standard complessivo del 10% Sf.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

1) alla dimostrazione dell'esistenza, al 1° ottobre 1983, dell'attività in essere nel fabbricato per il quale viene richiesto l'ampliamento, oppure all'esistenza di un idoneo titolo abilitativo che abbia legittimato l'attività dopo tale data;
2) alla dimostrazione delle condizioni di cui alla precedente lettera a);
3) alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili), conformemente alle quantità previste dalla legislazione vigente;
4) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti. (v. All. C).

52.3 ATTIVITÀ DA BLOCCARE

Sono le singole attività produttive che presentano limitati problemi di turbativa ambientale, e per le quali non sono giustificati ampliamenti dei fabbricati nei quali risultano contenute.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti solo modifiche edilizie (anche esterne) ai fabbricati, al fine di conformare le attività esistenti alle presenti norme tecniche operative, al regolamento edilizio comunale e alla legislazione vigente in materia di igiene e di tutela ambientale;
- gli interventi di sola demolizione.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti 1), 3) e 4) del precedente paragrafo 52.2.

52.4 ATTIVITÀ DA TRASFERIRE

Sono le singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, per le quali non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al loro trasferimento.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.

I volumi legittimi esistenti possono essere utilizzati esclusivamente nei limiti delle carature urbanistiche ammesse nella zona specifica.

La dismissione dell'attività e il suo trasferimento comportante la demolizione delle relative strutture edilizie determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo.

52.5 ATTIVITÀ DISMESSE

Il PI individua, nella cartografia e nelle schede delle attività produttive in zona impropria, le attività dismesse.

Fatte salve le "disposizioni generali" (52.1), le strutture edilizie dismesse sono classificate quali "opere incongrue" di cui all'art. 54, al quale si rinvia per i soli interventi consentiti.

Il riutilizzo delle strutture edilizie dismesse è ammesso solo previo convenzionamento (v. All. D) ai sensi del successivo art. 54.

Art. 53 – Mancanza o insufficienza di aree per insediamenti produttivi.

Art. 8 D.P.R. 160/2010

Il PI assume i seguenti indirizzi, da esplicitare all'interno dell'iter procedurale delle eventuali proposte di intervento ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010:

- non è ammesso l'ampliamento delle strutture edilizie:
  - nelle quali siano insediate delle attività insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, comprese nell'elenco approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
  - classificate opere incongrue (v. art. .54);
  - classificate quali attività da trasferire (v. art. 52.4);

Art. 54 – Opere incongrue ~~ed aree di riqualificazione e riconversione.~~

Art. 36 L.R. 11/2004
Art. 64 NT del PATI

Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale e paesaggistica, attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

Per queste opere sono ammessi solo gli interventi definiti nelle specifiche "*Aree Progetto*".

La loro attuazione è comunque condizionata alla preliminare sottoscrizione di un accordo pubblico / privato o alla approvazione di un PUA, rispettivamente ai sensi degli articoli 6 e 19 della L.R. 11/2004. (V. All. D).

In assenza di accordo pubblico / privato o di PUA, sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.

A norma dell'art. 36 comma 3 della L.R. 11/2004, 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 determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo (v. art. 5).

Art. 55 – Aree di riqualificazione e riconversione.

L.R. 50 DEL 28.12.2012
D.G.R. 1047/2013

Il PI individua, nelle tavole di progetto (in scale 1:2000 e in scala 1:5000 – TAV. 4c-18), le aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività produttive, dismesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

Tutte le attività produttive esistenti in questi ambiti, anche se non specificatamente schedate, devono intendersi classificate come attività produttive da trasferire.

Gli interventi ammessi in questi ambiti sono condizionati all'approvazione di un PUA con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici definiti dalla relativa ZTIO o dalla scheda progetto allegata alle presenti N.T.O..

- Interventi per lo sviluppo del sistema commerciale (L.R. 50/2012) interessanti le aree che abbisognano di interventi di riqualificazione urbanistica e le strutture dismesse e degradate.

Le schede progetto

1) illustrano:
   le caratteristiche di cui all'art. 2/3 DGR 1047/2013 e precisamente:
   - il degrado edilizio
   - il degrado urbanistico
   - il degrado socioeconomico
2) definiscono:
   gli obiettivi da perseguire tramite gli interventi di riqualificazione urbanistica (art. 2/3-4 DGR 1047/2013) e precisamente:
   - gli interventi sull'esistente edificato compresi gli interventi di nuova edificazione;
   - le dotazioni minime di spazi pubblici (standard) relazionate alle destinazioni d'uso ammissibili;
   - l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti.

Art. 56 – Aree di edificazione diffusa: ZTIO a tessuto diffuso.

Art. 62 NT del PATI

Il PI individua le ZTIO a prevalente destinazione residenziale diffuse sul territorio agricolo, costituenti gli aggregati edilizi sorti in contesti rurali e le edificazioni sorte lungo le strade comunali e provinciali.

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e, in particolare, la residenza connessa alle esigenze familiari.

Non sono pertanto ammesse altre destinazioni d'uso ancorché ritenute compatibili con le residenza, né nuove strutture edilizie connesse alla coltivazione dei fondi agricoli e strutture destinate al ricovero di animali di bassa corte (pollai).

TIPOLOGIA EDILIZIA

In queste zone sono ammesse esclusivamente le tipologie residenziali unifamiliari e bifamiliari.

Sono ammessi accorpamenti dei volumi previsti da *Schede Progetto* adiacenti fino ad un massimo di tre unità complessive.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche riportate nelle tabelle di normativa.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Indice massimo di edificabilità fondiaria: 0,5 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: 7.50
- Numero massimo dei piani: 2
- Standard: vedi art. 64

DISTANZE

- Distanza minima tra edifici (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni): 10 m.
- Distanza minima dai confini di proprietà (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni): 5 mt.

  Sono ammesse distanze inferiori previo consenso scritto di tutti gli aventi un titolo reale sugli immobili confinanti.
- Distanza minima dai limiti di ZTIO e dalle aree destinate a servizi (nuove costruzioni, ampliamenti / sopraelevazioni): 5 mt

  Sono ammesse esclusivamente distanze inferiori dai limiti del territorio agricolo (non anche dai limiti delle aree destinata a servizi), previo consenso scritto di tutti gli aventi un titolo reale sugli immobili confinanti.
- Distanza minima dalle strade (v. Allegato A):
  - nuova edificazione: 7,5 m;
  - ampliamento:
    - -- edificio esistente a distanza < 5 m dalla strada (fascia A): 5 m;
    - -- edificio esistente a distanza ≥ 5 m e < 7,5 m dalla strada (fascia B): 5 m;
    - -- edificio esistente a distanza ≥ 7,5 m dalla strada (fascia C): 7,5 m.
- Distanza minima dai corsi d'acqua: vedi art. 19.

INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi esclusivamente:

a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di demolizione;
b) i cambi di destinazioni d'uso, in sola residenza, degli edifici con diversa destinazione; gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici non residenziali non dovranno eccedere i parametri urbanistici ed edilizi di zona;
c) l'ampliamento *una tantum* massimo di 150 mc delle case unifamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente PI.
   Per gli edifici a blocco (condomini) ovvero per le schiere con più di due unità abitative è ammesso un solo unico ampliamento di 150 mc per l'intero edificio.
d) gli interventi di cui alle *Aree Progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI";
e) Gli interventi di cui alle *Schede Progetto*, come da "Tabelle di normativa: interventi ammissibili con il PI".

Gli interventi di cui ai punti c), d), e) non sono tra loro cumulabili.

STANDARD PRIMARIO (PARCHEGGIO - VERDE)

Come art. 64

TITOLO VII
TUTELA ED EDIFICABILITÀ DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 57 – Il territorio agricolo.

Art. 43, 44, 45 L.R. 11/2004
D.Lgs 228/2001 – art. 4

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dal Titolo V (articoli 43, 44 e 45) della L.R. 11/2004.

Il PI suddivide il territorio agricolo in:

- territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva;
- territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione (ambito di particolare tutela);
- territorio agricolo di connessione naturalistica (ambito di particolare tutela).

Art. 58 – Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva.

58.1 INTERVENTI AMMESSI

La cartografia del PI individua il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva.

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 in detto ambito sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola (siano essi destinati alla residenza o alle strutture agricolo-produttive) e sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola avente i requisiti minimi previsti dalla legislazione vigente.

Sono quindi consentiti:

- le residenze;
- le strutture e i manufatti per l'allevamento di animali e per la coltivazione;
- le strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- i manufatti e gli impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- gli impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali;
- le strutture e gli impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali; (D. Lgs 228/2001 art. 4)
- le strutture e gli impianti aziendali per l'attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, purché in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- i locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte dei dipendenti dell'impresa agricola;
- le opere e gli impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- le opere e gli impianti destinati allo stoccaggio e/o al trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

L'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'intero fondo rustico

di pertinenza di ogni singola azienda agricola. Tuttavia, l'edificazione non è consentita sulle aree agricole individuate all'interno delle ZTIO diverse dal territorio agricolo.

Per gli edifici esistenti, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001. Fatti salvi gli edifici di pregio (edifici schedati), per le costruzioni ubicate nelle aree di vincolo stradale di cui al D.M. 1404/1968 è consentita la demolizione e la ricostruzione, purché la ricostruzione avvenga al di fuori e al limite della fascia di rispetto (mantenendo la minima distanza del sedime dell'edificio demolito).

Né sono ammessi ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto ex D. Lvo 30/04/1992 n° 285 (Nuovo codice della strada).

Per le case di abitazione è sempre consentito, inoltre, l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto della tipologia originaria. Detto ampliamento deve intendersi *una tantum* e comprensivo di eventuali ampliamenti precedentemente realizzati ai sensi della L.R. 58/1978 e della L.R. 24/1985.

Negli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento degli edifici esistenti, tipologicamente significativi, dovranno obbligatoriamente essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. L'intervento dovrà sempre recuperare, per quanto possibile, l'impianto tipologico dei fabbricati rurali tipici.

Le quantità edilizie demolite potranno essere recuperate all'interno del nuovo organismo edilizio, purché nel rispetto del limite massimo di 800 mc di cui sopra.

58.2 LA RESIDENZA

Le nuove residenze sono ammesse a condizione che:

- sul fondo agricolo non esistano altri edifici residenziali, inutilizzati anche solo in parte;
- non sussista la possibilità di trasformare in residenza l'eventuale parte rustica aderente o contigua all'abitazione già esistente;
- non sussista la possibilità di trasformare in residenza una struttura agricolo produttiva non contigua.

Tutti gli interventi riguardanti edifici ad uso residenziale devono essere realizzati in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e, comunque, devono presentare delle caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, secondo le prescrizioni del regolamento edilizio comunale.

All'atto del rilascio del titolo abilitativi per la costruzione delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari (art. 45 comma 1 della L.R. 11/2004). Sono fatti salvi gli eventuali vincoli istituiti ai sensi della L.R. 58/1978 e della L.R. 24/85, che dovranno pertanto essere espressamente richiamati.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI / DISTANZE (NUOVE COSTRUZIONI – AMPLIAMENTI – SOPRAELEVAZIONI)

- Altezza massima dei fabbricati: 6,7 m salva la possibilità di raggiungere la maggiore altezza dell'edificio preesistente nel caso di costruzione in aderenza.
- Numero massimo dei piani: 2.
- Distanza minima tra edifici: 10 m (o in aderenza solo per edifici della stessa proprietà).
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m. Sono ammesse distanze inferiori previo consenso scritto di tutti gli aventi un titolo reale sugli immobili confinanti.
    - Distanza minima dai limiti di ZTIO e dalle aree destinate a servizi: 5 m

- Distanza minima dalle strade: come D.M. 1404/1968
- Distanza minima dai corsi d'acqua: vedi art. 19.

58.3 EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO / TESTIMONIALE

Sono gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 lettera a) della L.R. 11/2004.

Per tali edifici sono consentiti solo gli interventi specifici previsti nelle relative schede ("Schede progetto" edifici di valore storico / testimoniale), nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, per i quali si rinvia all'art. 45.2.

La documentazione progettuale - relativa agli interventi edilizi significativi sugli edifici ubicati entro un raggio di 50 m dagli edifici di valore storico / testimoniale presenti nel territorio agricolo - dovrà essere corredata da una relazione e da una esaustiva documentazione grafica e fotografica volta ad illustrare i nuovi rapporti che si verranno a determinare con l'ambiente circostante e con le preesistenze.

58.4 AREE PIANTUMATE DI PERTINENZA DELLE ABITAZIONI

Al fine di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesaggistiche del territorio, l'istanza di rilascio del titolo edilizio dovrà essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale dovranno essere chiaramente descritte sia le essenze arboree ed arbustive esistenti, sia quelle previste.

Le nuove essenze previste dovranno di norma rientrare nel relativo elenco contenuto nel *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"* .

La superficie delle aree piantumate non dovrà essere inferiore alla superficie coperta esistente e di progetto.

58.5 LE STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricolo produttive dovranno essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e dovranno comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, secondo le prescrizioni del regolamento edilizio comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI / DISTANZE

- Altezza massima dei fabbricati: 5 m (7 m per i silos e le strutture tecnologiche necessarie alle attività produttive).
- Numero massimo dei piani: 1. Non è mai consentito l'interrato.
- Distanza minima tra edifici: 20 m dagli edifici residenziali; 10 m negli altri casi.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.
- Distanza minima dalle strade: 20 m.
- Distanza minima dai corsi d'acqua: vedi art. 19.

Sono fatte salve le eventuali maggiori distanze di cui al successivo punto 58.9.

58.6 LE SERRE FISSE

DGRV 172/2010
L.R.11/2004 – art. 44/6

Sono strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e

copertura delle colture e sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità dell'imprenditore agricolo, ancorché volte alla protezione o forzatura delle colture.

Le modalità costruttive delle serre dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'allegato "A" alla D.G.R.V. 172 del 3 febbraio 2010 (Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologia di serra, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento), emanate ai sensi dell'art. 44 comma 6 della L.R. 11/2004.

- Distanze dalle strade: devono essere rispettate le distanze ex D.M. 1404/1968;
- Distanza dai confini di proprietà: mt. 5,00
- Distanza dai fabbricati: mt. 10,00
- Distanza dai corsi d'acqua: v. art. 19
- Indice di copertura: non potrà superare il 50% del fondo oggetto di piano aziendale.

58.7 LE SERRE MOBILI

Le serre mobili, destinate ad un uso temporaneo, potranno essere installate senza i limiti di cui al precedente punto 58.6 e, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra, senza il permesso di costruire.

58.8 I MODESTI MANUFATTI IN LEGNO

È ammessa 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 .

La costruzione di questi manufatti è condizionata al rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima del fondo: 2.500 mq;
- superficie massima copribile: 20 mq solo con un unico manufatto;
- tipologia: piano unico con copertura a due falde;
- altezza: ≤ 3 m;
- distanza dalle abitazioni: 25 m;
- distanza dai confini: 5 m;
- distanza dalle strade: 20 m.

Non è ammessa l'installazione di questi manufatti in legno all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo produttive a servizio del fondo, realizzate ai sensi dell'art. 5 della L.R. 58/1978, dell'art. 6 della L.R. 24/1985 e dell'art. 44 della L.R.11/2004.

58.9 GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate all'allevamento dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004 e degli atti di indirizzo emanati ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera d) della medesima L.R. 11/2004 con D.G.R.V. 3178 dell'8 ottobre 2004, modificata ed integrata con a D.G.R.V. 329 del 16 febbraio 2010.

Gli allevamenti zootecnici sono così definiti:

A) STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE DESTINATE AD ALLEVAMENTO
Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo e si distinguono in:

A.1) Piccoli allevamenti di tipo familiare.

Allevamenti per l'esclusivo consumo familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per le specie equine, bovine, suine, ovine e caprine, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo.

A.2) Strutture agricole produttive.

Allevamenti che superano i limiti di cui al precedente punto A.1), ma che non superano il peso vivo medio definito nella sottostante tabella (cfr. tabella 1 di cui all'Allegato "A" alla D.G.R.V. 329/2010).

CLASSE	ALLEVAMENTO	PESO VIVO MEDIO INFERIORE
1	bovini	90 t
	suini all'ingrasso	25 t
	suini da riproduzione	30 t
	ovicaprini	90 t
	equini	90 t
	galline ovaiole	30 t
	avicoli da carne	25 t
	tacchini o anatre da carne	20 t
	conigli	20 t
	altri	20 t

Il PI suddivide ulteriormente queste strutture in:

A.2.1) Strutture agricole produttive che superano i limiti del precedente punto A.1), ma non superano il 50% del peso vivo medio indicato nella tabella.

A.2.2) Strutture agricole produttive che superano i limiti di cui al precedente punto A.2.1).

A.3) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio.

Allevamenti che superano i limiti di cui al precedente punto A.2), (cfr. tabella 1 di cui all'Allegato "A" alla D.G.R.V. 329/2010).

I progetti di nuova costruzione e di adeguamento dell'esistente dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'attività di allevamento;
- illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche dell'area, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza dell'intervento;
- indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali presenti in un raggio di 500 m, nonché della direzione dei venti dominanti;
- indicazione delle misure previste per prevenire o contenere l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

B) ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Sono gli allevamenti privi connessione con il fondo agricolo.

Su tutto il territorio comunale sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi. Per quelli eventualmente esistenti sono ammessi solo gli interventi di adeguamento tecnologico e di mitigazione ambientale, purché nel rispetto delle distanze indicate nella tabella sottostante.

DISTANZE

Le distanze sono così definite:

TIPOLOGIA	DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	DAI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETÀ	DAI FABBRICATI RESIDENZIALI NON DI PROPRIETÀ	DALLE ZTIO DIVERSE DALLE AGRICOLE
A1	5 m	10 m	15 m	20 m
A2.1	10 m	15 m	30 m	30 m
A2.2	10 m	20 m	50 m	50 m
A.3	v. D.G.R.V. 3178/2004			
B	v. D.G.R.V. 3178/2004			

Le distanze di cui sopra devono intendersi riferite a tutte le strutture costituenti l'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali;
- alle vasche scoperte di raccolta liquami;
- alle concimaie scoperte (fatta comunque salva la distanza minima di 25 m dagli edifici residenziali, prescritta dal D.Lgs. 81/2008).
- alle aree di stabulazione libera (paddock).

Il rispetto delle distanze deve intendersi reciproco, nel senso che dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti degli edifici adiacenti con diversa destinazione.
Le verifiche dovranno essere effettuate in sede di progetto edilizio.

I progetti di nuova costruzione e di adeguamento dell'esistente dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'attività di allevamento;
- illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche dell'area, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza dell'intervento;
- indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali presenti in un raggio di 500 m, nonché della direzione dei venti dominanti;
- indicazione delle misure previste per prevenire o contenere l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

58.10 GLI IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 44 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004, sono ammessi gli impianti di acquacoltura nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima del fondo: 10.000 mq;
- superficie massima copribile: 50% della superficie del fondo (nel calcolo della superficie coperta sono compresi gli impegni edilizi e le vasche di produzione);
- altezze: come precedente punto 58.5;

- distanze: come tabella di cui al precedente punto 58.9 (tipologia A.2.2).

Sono fatte salve, in ogni caso, le misure di tutela del Piano Ambientale del parco della Palude di Onara (v. art. 10).

58.11 DISMISSIONE DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Gli edifici già interessati da allevamenti zootecnici intensivi dismessi sono classificati come "Opere incongrue" ai sensi dell'art. 54.

58.12 AREE PIANTUMATE DI PERTINENZA DELLE STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE

Nei progetti di nuova edificazione e/o di ristrutturazione dell'esistente, dovrà essere prevista un'area piantumata a verde, almeno pari alla metà della superficie coperta dell'edificio esistente o di progetto, comunque non inferiore a 500 mq, con almeno 10 essenze d'alto fusto ogni 1000 mq.

Le piantate o i filari dovranno essere realizzati con le essenze arboree autoctone elencate nel *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*.

58.13 RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali e di quelli a servizio della produzione e, comunque, le aree antistanti le strade comunali ed extra comunali.

Per particolari e giustificate esigenze / situazioni (in particolare per la tutela di colture specializzate) potranno essere consentite recinzioni che eccedano la stretta pertinenza degli edifici, purché realizzate interamente con struttura lignea semplicemente infissa nel terreno e rete metallica a semplice disegno.

Tutte le recinzioni dovranno rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole; non potranno pertanto essere poste in opera recinzioni tendenti a modificare detti caratteri, ad eliminare e/o a precludere i sentieri e i percorsi in genere (ivi comprese le servitù), gli allineamenti arborei, i coni visuali, le tracce naturali significative esistenti sul terreno.

I caratteri tecnici e formali delle recinzioni in zona agricola sono definiti nel regolamento edilizio comunale.

58.14 STRADE E NUOVI ACCESSI PER IL COLLEGAMENTO DEI FONDI

La viabilità carrabile e pedonale esistente dovrà essere conservata. Sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali di pavimentazione, le recinzioni prospicienti, dovranno essere oggetto di accurate valutazioni progettuali.

Per la realizzazione di nuovi percorsi, necessari al collegamento dei fondi agricoli, dovranno prioritariamente essere recuperati i tracciati esistenti (capezzagne, strade interpoderali, ecc.). Qualora questo non risultasse possibile, dovranno essere previsti dei tracciati con modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento nell'ambiente. Saranno pertanto da escludere le strade con pavimentazioni impermeabili (tipo asfalto o calcestruzzo).

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica potrà essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità connesse ad una più razionale organizzazione del fondo agricolo, e allorquando non sia possibile l'utilizzo degli accessi esistenti.

Art. 59 – Il territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione.

Art. 71 NT del PATI
L.R. 52/1978 art. 15

La cartografia del PI individua il territorio agricolo di riqualificazione e valorizzazione.

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi ammessi per il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (v. art. 58), nei limiti ivi precisati, con esclusione di qualsiasi intervento riguardante la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura, salvi i piccoli allevamenti di tipo familiare di cui a punto A.1) dell'art. 58.9.

Qualora l'azienda agricola interessata fosse anche solo in parte compresa all'interno del territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva di cui all'art. 58, tutti gli interventi consentiti dovranno obbligatoriamente essere realizzati all'interno di detto ambito.

In sede di progetto edilizio dovrà essere espressamente dato atto della verifica degli obiettivi di tutela paesaggistica ed idraulica di cui al Capo 3 del *"Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*.

Art. 60 – Il territorio agricolo di connessione naturalistica.

Art. 79 NT del PATI

La cartografia del PI individua il territorio agricolo di connessione naturalistica.

In detto ambito sono consentiti gli interventi di cui all'art. 59.

In queste zone dovranno essere conservate e valorizzate le seguenti emergenze naturalistiche / ambientali:

- le aree verdi con presenza di specie autoctone significative;
- le zone umide;
- le aree boscate;
- i corsi d'acqua naturali ed artificiali;
- i prati stabili;
- le siepi e i filari alberati.

Il progetto edilizio dovrà evidenziare queste emergenze naturalistiche presenti nel raggio di 100 m dal sedime dell'edificio oggetto di intervento, nonché individuare le idonee azioni finalizzate alla loro conservazione e valorizzazione (nell'ambito delle aree di proprietà).

Art. 61 – Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Art. 43 L.R. 11/2004

Il PI individua queste costruzioni nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000, nonché nell'elaborato *"Schede progetto – costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*".

Le schede riportano:

- l'estratto della Carta C.T.R.N., con individuazione degli edifici aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- i dati dimensionali dell'azienda;
- una documentazione fotografica;
- i dati dimensionali degli edifici (sup. coperta – volume) rilevati;
- le previsioni PI (dati dimensionali e destinazioni d'uso);

- le eventuali planimetrie di progetto, nel caso di modifica dei sedimi delle costruzioni esistenti.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite nelle relative schede progetto.

Il cambio di destinazione d'uso ammesso dalle schede potrà essere attuato nel periodo di vigenza del PI .

Le nuove destinazioni d'uso sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

- esclusione di ogni ulteriore possibilità edificatoria, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004, all'interno dell'azienda agricola così come costituita alla data di adozione del PI;
- obbligo del rispetto di tutte le indicazioni / prescrizioni riportate nelle schede;
- l'intervento non potrà comunque comportare, all'interno dell'ambito aziendale, il ricavo di più di due unità residenziali, compresa quella eventualmente esistente; le nuove unità non potranno comunque avere un volume inferiore a 400 mc, nel rispetto dei requisiti previsti dal regolamento edilizio comunale;
- dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso nelle quantità definite dalle schede di progetto. In sede di progetto edilizio potranno essere proposte soluzioni plani volumetriche leggermente diverse, anche con spostamenti di sedime fino al limite massimo di 2 m, purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettata la superficie del sedime individuato nella scheda;
- l'accorpamento di volumi conseguenti alla demolizione di superfetazioni o di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda agricola;
- il rilascio del titolo abilitativo è condizionato:
  - all'accertamento della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali;
  - alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria;
  - alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (V. All. F)
  - alla corresponsione della quota perequativa di cui al precedente art. 4.

TITOLO VIII

RETE ECOLOGICA

Art. 62 – Area nucleo

- P.A.T.I. art. 78

Il P.I. affina il perimetro delle "aree nucleo" di P.A.T.I., identificate nel corso del fiume Tergola.
Oltre alle norme del precedente articolo 10 si danno le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi gli interventi antropici che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici (urbanizzazione, riduzione a coltivo, disturbo antropico di vario genere quale rumore, emissione di fumi, vapori e fluidi, mutamento della struttura, densità e composizione botanica del corridoio, ecc.);
- sono ammessi solo gli interventi sulle aree di urbanizzazione diffusa insistenti all'interno dell'area nucleo, e individuati puntualmente dalle "Schede progetto".

- sono ammessi sull'esistente edificato gli interventi ex art. 3/1a – b – c – d, DPR 380, è esclusa la demolizione e ricostruzione.

Art. 63 – Corridoio ecologico secondario

- P.A.T.I. art. 81

Il P.I. individua e precisa l'ambito del corridoio ecologico secondario coincidente con l'asta del fiume Tergola..

I progetti di trasformazione del territorio dovranno rilevare e conservare, oltre a quanto previsto al precedente art. 10:

- le aree verdi ;
- le zone umide, anche minime;
- le aree boscate, anche minime;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- i prati;
- le siepi e filari alberati.

I progetti interessanti barriere infrastrutturali (strade ecc..) di interruzione dei corridoi ecologici dovranno prevedere adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e alla fauna.

Edificabilità: sono ammessi esclusivamente gli interventi sull'esistente edificato art. 3/1a - b – c – d.

TITOLO IX
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 64 – Le aree per attrezzature e servizi (standard).

Art. 31, 32 L.R. 11/2004
Art. 16 L.R. 15/2004
L.R. 50 – 28/12/2012
DGR 1047 – 18/06/2013

64.1 GENERALITÀ

L'art. 31 della L.R. 11/2004 quantifica le seguenti dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

a) residenza: 30 mq per abitante teorico;
b) industria e artigianato:10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale (o fondiario) delle singole zone;
c) direzionale: 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
d) turismo: 15 mq ogni 100 mc oppure 10 mq ogni 100 mq nel caso di insediamenti all'aperto.

64.2 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Le dotazioni minime destinate ad aree per attrezzature e servizi definite all'art. 31 della L.R. 11/2004 sono ripartite per le diverse ZTIO residenziali come nella tabella sottostante.

ZTIO	STANDARD PRIMARI MQ / ABITANTE		STANDARD SECONDARI MQ/ABITANTE				TOTALE
	VERDE	PARK	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCO	PARK	
centro storico	4	4	--	8	10	4	30
consolidata meno recente	8	8	--	5	5	4	30
consolidata più recente (PUA) *	8 (+2,5)*	8 (+2,5)*	5	5	4 (+5)*	--	30
di tessuto diffuso	--	16	--	5	5	4	30

* *Dotazioni aggiuntive per PUA superiori a 30.000 mq o a 50.000 mc*

Lo standard primario si riferisce ai PUA e agli interventi diretti, mentre lo standard secondario è puntualmente individuato nella cartografia di PI.

Pertanto, come evidenziato nella tabella:

- nei PUA, ivi comprese le aree oggetto di ristrutturazioni urbanistiche, dovranno ricavarsi le seguenti dotazioni minime di aree per opere di urbanizzazione primaria (anche ad integrazione delle opere di urbanizzazioni esistenti):
  - 8 mq /ab per aree a verde attrezzato;
  - 8 mq /ab per aree a parcheggio;
- qualora le dimensioni dei PUA con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino i 30.000 mq o i 50.000 mc dovranno essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi nella misura di almeno 10 mq ogni 150 mc.
  Quest'ultima dotazione andrà così suddivisa:
  - 5 mq per opere di urbanizzazione primaria;
  - 5 mq per opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi dell'art. 31 comma 8 della L.R. 11/2004, lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

In riferimento alla determinazione del volume residenziale computabile ai sensi del Regolamento Edilizio, gli standard dovranno essere calcolati sulla volumetria teorica ottenuta aumentando del 50% la volumetria di progetto .

64.3 INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI

Le dotazioni minime destinate ad aree per attrezzature e servizi definite all'art. 31 della L.R. 11/2004 sono ripartite per gli insediamenti non residenziali (produttivi, commerciali, direzionali) come nella tabella sottostante.

DESTINAZIONI D'USO	VERDE	PARK	NOTE
Produttivo (industria e artigianato)	10% s.t.	10% s.t.	Percentuali riducibili a 5% s.f. (verde) +5% s.f. (park) per interventi in aree di completamento
Direzionale	100 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento		-
Turismo (ricettivo / ricreativo)	15 mq per ogni 100 mc		/ /
Commerciale			Vedasi paragrafo 64.3.1

64.3.1 SISTEMA COMMERCIALE DOTAZIONE PARCHEGGI -

L.R. 50 DEL 28.12.2012 –
DGR 1047/2013- art. 5
Direttiva servizi D. Lgs 59/2010

Sistema commerciale
Dotazione di parcheggio (DGR 1047/2013 art. 5).
Il P.I. (Tav. 4c – 18) individua i seguenti perimetri:

a) Centro storico: sono i centri individuati ai sensi dell'art. 40/1 e 40/2 L.R. 11/2004 e dell'art. 3.2 l L.R. 50/2012
(e quindi i centri storici ex L.R. 80/80 oltre alle aree "circostanti funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso".

b) Centro abitato: ambito individuato ai sensi dell'art.3/1/8 D.Lvo 30/04/1992 n° 285 (N.C.S.) perimetrato ex Delibera G.C. 27 del 22/02/2003.

c) Centro urbano: è la porzione di "centro abitato" coincidente con le aree di tessuto urbano consolidato, (con esclusione delle aree prive delle OO.UU. e/o di edificazione).

Ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art. 5 DGR 1047/2013 si danno le seguenti norme:

1) ESERCIZI DI VICINATO:

a) Centri storici: se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti.
In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.
Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

b) Al di fuori dei centri storici: Valgono le norme di cui ai centri storici.

2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

a) Centri storici: Valgono le norme riferite agli esercizi di vicinato nei centri storici.
b) Al di fuori dei centri storici:
- Centro urbano – Z.T.I.O. residenziali art. 47/48 precedenti.

Le dotazioni a parcheggio sono definite in apposita convenzione con il comune.
c) Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato
Di norma non dovranno essere inferiori a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
Dotazioni inferiori sono ammesse purché giustificate dalla presenza di accessi e percorsi pedonali e carrabili collegati alla viabilità comunale.

3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

a) Centri storici: non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

b) Centro urbano: aree di urbanizzazione consolidata.
- Z.T.I.O. residenziali di formazione meno recente (art. 47 precedente).
  Non sono ammesse le grandi strutture di vendita.
- Z.T.I.O. residenziali di formazione più recente (art. 48 precedente).
  In queste aree sono ammesse solo le grandi strutture di vendita preesistenti:

  gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici esistenti (con nuova destinazione commerciale) dovranno reperire uno standard di 0,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento (settore non alimentare) ovvero mq. 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento (settore alimentare)..

c) Al di fuori del centro urbano
Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato
Devono rispettarsi le norme di cui alla DGR n° 1047/2013 – art. 5b, così

sinteticamente riassumibili:

- grandi strutture di vendita settore alimentare
  aree libere: 2,50 mq/mq di sup. di vendita di cui
  a parcheggio: 1,80 mq/mq sup. di vendita, ovvero 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento.

- grandi strutture di vendita settore non alimentare
  area a parcheggio: 1 mq/mq sup. di vendita ovvero 0,80 mq/mq sup. lorda di pavimento.
  Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

d) Aree di riqualificazione e riconversione
come paragrafo c) precedente.

Sono ammesse dotazioni inferiori alle dotazioni art. 56 DGR n° 1047/2013 sopra citate, purché giustificate da apposita convenzione in relazione alla presenza di accessi, percorsi, aree a parcheggio limitrofe e oggettivamente fruibili.
La dotazione non potrà, comunque, mai essere inferiore al 50% delle dotazioni di cui al precedente paragrafo c).

64.4 REPERIMENTO DEGLI STANDARDS / MONETIZZAZIONE

Salvo diverse puntuali disposizioni delle presenti NTO, lo standard dovrà essere obbligatoriamente reperito all'interno dei nuovi insediamenti assoggettati a PUA ("Aree progetto") e, in via generale, per gli interventi edilizi diretti (limitatamente alle "Schede progetto" e agli interventi comportanti aumento del carico insediativo / urbanistico a seguito di cambio di destinazione d'uso), nonché laddove espressamente individuato nelle tabelle di normativa.

La dotazione complessiva di standard dovrà essere rapportata alle varie destinazioni d'uso ammissibili, almeno sulla base delle quantità minime prescritte ai punti 64.2 e 64.3.

Per gli interventi comportanti un aumento del carico insediativo / urbanistico a seguito di cambio di destinazione d'uso di immobili preesistenti, dovrà essere reperito il maggior standard richiesto in relazione alla/e nuova/e destinazione/i.

Per i centri culturali, culturali-religiosi e simili, da realizzarsi dopo l'entrata in vigore del PATI, conformemente alle destinazioni d'uso specificamente previste per le singole zone, lo standard (direzionale) dovrà essere raddoppiato.

Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività.

Lo standard obbligatorio:

- potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di 150 m) purché, a giudizio del Comune, assolva comunque alla sua funzione;
- dovrà essere trasferito gratuitamente al Comune per l'uso pubblico ovvero, a discrezione del comune, potrà restare in proprietà privata con il vincolo di uso pubblico (da esercitarsi nei tempi e modi da definirsi in apposita convenzione).

.

MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Oltre alle precise fattispecie espressamente previste dalle presenti NTO, (Tabelle di

normativa) lo standard potrà essere monetizzato, nei seguenti casi:

- limitatamente agli interventi ricadenti all'interno dei centri storici (rif. perimetri tavole 3), qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
- nei fabbricati oggetto di cambio di destinazione d'uso delle "costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" (v. art. 61);
- in tutti quei casi in cui la limitata superficie richiesta in conseguenza dell'intervento sia inidonea per la realizzazione di un parcheggio o di un'area verde;
- negli interventi di completamento delle aree di urbanizzazione consolidata allorquando l'intervento non interessi zone di ristrutturazione urbanistica.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno destinati alla realizzazione di altre aree per attrezzature e servizi laddove necessari nell'ambito del territorio comunale.

La monetizzazione, il cui valore al metro quadrato viene determinato e aggiornato periodicamente con atto della Giunta Comunale, dà diritto allo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 65 – Le aree per attrezzature e servizi / Zonizzazione.

DGR 2705 del 24/05/1983

Il PI individua nelle tavole in scala 1:5000 e, più dettagliatamente nelle tavole in scala 1:2000, le aree destinate a servizi.
Il P.I., altresì, nella tavola 4.b.17, ha provveduto a censire le aree di proprietà pubblica adibite a serviz, già fruibili dalla collettività.

Il P.I. mutua la classificazione delle aree a servizi dalla DGR 2705 del 24/05/1983 (Grafia e simbologia Regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici).

Negli ambiti soggetti a PUA, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche, senza che ciò costituisca variante al PI.

SA) AREE PER L'ISTRUZIONE, L'EDUCAZIONE E LA CULTURA
Scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.

SB) AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- Attrezzature di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale, amministrativo e pubblici servizi (ospedali – farmacie – case di cura ecc..).
- Attrezzature per il tempo libero (cultura, spettacolo, svago).
- Attività comunitarie ed associative.
- Attività religiose e di culto.
- Attività amministrative pubbliche.
- Impianti per destinazioni speciali (uffici postali, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti relativi alla distribuzione dei servizi pubblici a rete, ecc.).
- Cimiteri.

SC) AREE PER ATTREZZATURE PER IL GIOCO E SPORT / VERDE PUBBLICO E PARCHI

SD) AREE PER PARCHEGGI

Salvo diverse prescrizioni contemplate nelle tabelle di normativa, in queste zone valgono i seguenti indici (riferiti alle strutture edilizie ammissibili):

SA) AREE PER L'ISTRUZIONE, L'EDUCAZIONE E LA CULTURA

Indice massimo di densità edilizia fondiaria: 2,5 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq
Altezza massima degli edifici: 11 m
Distanze: come art. 47
Parcheggi: 50% della superficie utile di pavimento

SB) AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Indice massimo di densità edilizia fondiaria: 2 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq
Altezza massima degli edifici: 12 m
Distanze: come art. 47
Parcheggi: 50% della superficie utile di pavimento

SC) AREE PER ATTREZZATURE PER IL GIOCO E SPORT

Per impianti coperti:

Indice massimo di densità edilizia fondiaria: 0,6 mc/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq
Altezza massima degli edifici: secondo la specificità dell'impianto
Distanze: come art. 47
Parcheggi: 30% della superficie territoriale

Per impianti scoperti:

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,15 mq/mq
Parcheggi: 30% della superficie territoriale

SD) AREE PER PARCHEGGI

Secondo le quantità prescritte dalla L.R. 11/2004, come precisate all'art. 64.

Nella cartografia del PI sono individuate con la lettera "P" le aree per il parcheggio.

Detti parcheggi dovranno essere obbligatoriamente realizzati dagli interessati e trasferiti gratuitamente al Comune esclusivamente in relazione agli interventi:

- di nuova costruzione;
- di ampliamento della superficie coperta e/o lorda di pavimento, cui consegue la necessità di reperimento del relativo standard;
- che comportano un aumento del carico insediativo / urbanistico, anche derivante da cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

Le aree per parcheggio graficizzate in P.I. debbono intendersi quali OO.UU secondarie e, quindi, aggiuntive rispetto agli standard primari da ricavarsi in sede di P.U.A., ovvero in sede di intervento diretto.

Qualora gli ambiti individuati nella cartografia del PI interessassero più proprietà, dovrà comunque essere presentato un progetto unitario per l'intero ambito, sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

Il Comune potrà comunque sempre realizzare, come opera pubblica, i parcheggi individuati nella cartografia del PI .

TITOLO X
IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 66 – Viabilità di progetto.

D.M. 1404 del 01/04/1968
D. Lvo 30/04/1992 n°. 285

La cartografia di PI individua con apposita simbologia le infrastrutture e le attrezzature di maggior rilevanza (strade) già previste nei piani sovraordinati (PTCP e PATI).

Trattasi principalmente degli assi viari di importanza sovracomunale, ovvero di:

- nuova viabilità a livello provinciale;
- potenziamento della viabilità a livello provinciale.

Nella costruzione della nuova viabilità e nella ristrutturazione della viabilità esistente dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale. Pertanto:

- le scarpate dovranno essere mascherate con vegetazione arbustiva ed arborea da mettere a dimora, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione dell'infrastruttura;
- le specie da mettere a dimora dovranno essere compatibili con il grado di inquinamento dell'arteria stradale;
- dovranno essere mantenuti i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante, rispettando i coni visuali individuati nella cartografia del PI.

L'approvazione del progetto e la realizzazione delle nuove strade (o di ristrutturazione di quelle esistenti) comporta l'automatico adeguamento delle relative fasce di rispetto ex D.M. 01/04/1968.

Il conseguente adeguamento della cartografia è operato dal Comune e non costituisce variante al PI medesimo.

Art. 67 – Percorsi ciclopedonali.

Il PI affina ed integra i percorsi ciclopedonali previsti nel PATI.

Nella loro progettazione e realizzazione si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

- lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile sia da quella automobilistica sia da quella pedonale;
- lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli, fasce di rispetto dei canali, zone di tutela paesaggistica, la pavimentazione sarà realizzata preferibilmente con stabilizzato con sottostante geotessuto.

Tutti i percorsi ciclopedonali dovranno essere dimensionati conformemente alle norme contemplate nel regolamento edilizio comunale.

Art. 68 – Idrografia / corsi d'acqua di progetto.

Il PI individua con apposita grafia i nuovi corsi d'acqua di progetto previsti dagli enti di gestione (Consorzi di Bonifica) ai quali si applicano le norme di cui al R.D. 523/1904, nonché le disposizioni di cui al precedente art. 19 (punti 19.2.1 e 19.2.2).

La “scheda progetto” di P.I. denominata “Risezionamento e riqualifica idraulica del fossato di via Pastrozzo in località Onara” definisce in dettaglio e affina i relativi ambiti d’intervento già individuati nella tavola n. 2.c.6.

La stessa “scheda progetto” definisce altresì l’ambito del “bacino di laminazione delle acque meteoriche”. Tale ambito deve intendersi inedificabile. Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi e, quindi, delle quote del piano campagna, dovranno essere autorizzate dai competenti organi di tutela e, in particolare, dal competente Consorzio di Bonifica.

Art. 69 – Impianti stradali di distribuzione carburanti.

In relazione ai tipi di impianti consentiti, il territorio comunale è ripartito in 4 zone.

ZONA 1: CENTRO STORICO.

Art. 40/1 – 40/2 della L.R. 11/2004

In considerazione delle particolari caratteristiche ambientali (v. Tav. 4c.18) del centro storico e del difficile inserimento delle strutture di distribuzione di carburanti in detto contesto, non sono consentite nuove installazioni.

ZONA 2: ZONE RESIDENZIALI.

Sono le Z.T.I.O. residenziali (art. 47 – 48 NTO)

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza stanziale.
Sono ammissibili solo gli impianti esistenti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (officina, cambio pneumatici, elettrauto, tagliandi, e attività simili).
In queste zone non sono ammessi nuovi impianti, se non espressamente previsti all’interno di P.U.A. su aree trasformabili di P.A.T..
Eventuali impianti esistenti si intendono classificati come “attività produttive da bloccare”.

ZONA 3: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ASSIMILATI / AREE PER SERVIZI

L'impianto assolve la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza non solo stanziale, integrando l’attività di rifornimento con delle attività complementari.
Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con annesse attività commerciali di prodotti destinati prevalentemente ai veicoli, integrate con le attività di vendita di prodotti rivolti anche alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili).
Per quanto riguarda le zone a servizi, gli impianti potranno collocarsi solo nelle aree di tipo Sd) destinate al parcheggio.

ZONA 4: ZONE AGRICOLE

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda itinerante.
Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non sono esclusi i servizi essenziali ai veicoli.
Gli impianti non possono comunque essere realizzati nelle zone agricole di “riqualificazione e valorizzazione” e in quelle di “connessione naturalistica”.

AREE VINCOLATE E DI TUTELA

Non è consentita, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti nei seguenti ambiti:
- zone di verde privato;
- zone vincolate ai sensi del testo unico dei beni culturali e del paesaggio approvato

con D.Lgs. 42/2004;
- zone di vincolo cimiteriale;
- zone di tutela dei corsi d'acqua;
- e in tutti gli ambiti di in edificabilità totale.

TITOLO XI
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 70 – Verifica dello stato di attuazione e della congruità del PI rispetto alle previsioni PATI.

In relazione agli interventi di trasformazione del territorio oggetto di titolo abilitativo, il responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale verifica annualmente:

- la quantità di superficie agricola trasformata (SAT);
- la congruità della SAT con le quantità ammesse dal PI;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del PI;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi
- l'aggiornamento del registro fondiario di cui all'art. 45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di riconsiderare le previsioni temporali del PI (art. 18/7 della L.R. 11/2004) in relazione allo suo stato di attuazione.

Art. 71 – Validità e decadenza dei piani urbanistici attuativi.

Art. 18, 20 L.R. 11/2004

I PUA hanno efficacia per dieci anni dalla data di approvazione, prorogabili dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Decorso il predetto termine, i PUA diventano inefficaci per le parti non attuate, rimanendo fermo a tempo indeterminato solamente l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione già collaudate e trasferite al Comune.

I PUA approvati e non ancora decaduti potranno sempre essere oggetto di variante per il loro completo adeguamento al PI, purché ciò non comporti la riduzione delle aree destinate a standard e a servizi.
In ogni caso, tutte le varianti ai PUA dovranno interessare l'intero ambito originario.

I PUA decaduti dovranno adeguarsi agli indici e ai parametri urbanistici di zona previsti dal PI.

Per i P.U.A. decaduti l'edificabilità non potrà eccedere il 60% degli indici definiti nella convenzione originaria e, comunque, non potrà superare lqa volumetria di 1,5 mc/mq (fondiario).

Sono fatte salve le prescrizioni puntuali contenute nelle Tabelle di normativa.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei PUA vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano stati oggetto di convenzione urbanistica e che i relativi lavori siano stati iniziati.

Art. 72 – Livelli di pianificazione / Norme di salvaguardia.

Art. 100 NT del PATI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il PI e le sue varianti (ivi comprese quelle attinenti alle procedure di approvazione di opere pubbliche in variante al PI stesso), potranno modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti già definiti all'art. 100 delle NT del PATI:

- realizzazione di opere pubbliche in armonia con la valutazione ambientale strategica (VAS) e/o previa verifica di sostenibilità;
- in tutti i casi in cui tale possibilità di variante sia prevista da norme regionali e statali e da atti di pianificazione di livello superiore.

Salvo diversa disposizione, i riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione superiori al PI, nel caso di loro variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio al nuovo testo o all'adeguamento alle presenti NTO, senza necessità di variante del PI.

In caso di abrogazione, senza sostituzione con altro atto di pianificazione, di strumenti di pianificazione sovraordinati al PI, lo stesso continua ad applicarsi per i soli contenuti funzionali alla sua attuazione sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 73 – Abrogazioni

Con l'entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche Operative sono abrogate le norme di attuazione del previgente P.I., nonché tutte le eventuali altre norme comunali in contrasto con le presenti norme.

ALLEGATO 1

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 45 N.T.O. di P.I.

ABACO INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'EDIFICATO

Abaco delle operazioni consentite e/o condizionanti e prioritarie per ogni elemento o organismo costruttivo relativamente ai seguenti interventi sull'edificato:

	INTERVENTI SULL'EDIFICATO	Art. 3/1 DPR 380	Grado di protezione art. 45 N.T.O.
●	MANUTENZIONE ORDINARIA	**Art. 3/1a**	**--**
■	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	**Art. 3/1b**	**--**
♣	RESTAURO	**Art. 3/1c**	**1**
▼	RISANAMENTO CONSERVATIVO	**Art. 3/1c**	**2**
O	RISTRUTTURAZIONE "LEGGERA"	**Art. 3/1d**	**3**
Ø	RISTRUTTURAZIONE "PESANTE"	**Art. 3/1d**	**4**

- Le operazioni condizionanti e prioritarie per ogni tipologia d'intervento sono contrassegnate con la sovrastante simbologia di riferimento da

MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Una volta individuato l'intervento consentito (grado di protezione), l'abaco determina per ogni elemento o organismo costruttivo, le operazioni consentite e/o condizionanti, incrociando le colonne (tipologie d'intervento sull'edificato) e le righe (*elementi ed organismi costruttivi*).

Esempio: (S1) STRUTTURE PORTANTI: Fondazioni

- La sostituzione totale (6) delle fondazioni si configura come "ristrutturazione edilizia pesante".

N.B.: Le N.T.O. di P.I. (art. 45) agli edifici esistenti di valore storico/testimoniale attribuisce specifici "gradi di protezione" (decrescenti da 1 a 6). (il grado 1 è il grado superiore a tutti – il grado 6 è il grado inferiore a tutti).
Tali gradi di protezione articolano e disaggregano più puntualmente le operazioni edilizie di cui all'art. 3/1 D.P.R. 380/2001.

INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'EDIFICATO

Al fine di una corretta comprensione ed interpretazione del presente abaco, vengono qui di seguito riportate le seguenti definizioni

- DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI.

Superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che hanno deformato l'autenticità del fabbricato originario e comunque non conformi al linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

- DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE.

Le operazioni di demolizione e asportazione si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica sia poco rilevante o nulla.

- CONSOLIDAMENTO.

È il rafforzamento degli elementi costruttivi in particolare strutturali, deteriorati o lesionati.

Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva.

Nel caso di interventi di consolidamento in fabbricati dei centri storici, il consolidamento deve interpretare e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

- RIPARAZIONI.

È il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi per i quali non sia necessaria ammissibile o possibile la loro sostituzione totale/parziale.

Nel caso di intervento di riparazione in fabbricati dei centri storici e/o su elementi costruttivi originari, la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo costruttivo.

- SOSTITUZIONE PARZIALE – SOSTITUZIONE TOTALE

È l'asportazione, con successiva rimessa in opera per intero (o in parte) di elementi od organismi costruttivi, per i quali non siano possibili la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati tutelati e quando si tratti di elementi od organismi già sostituiti, la sostituzione deve essere conforme alla morfologia originaria.

- INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE.

È la messa in opera di elementi o organismi costruttivi.

Le operazioni di applicazione ed installazione di impianti tecnologici (idraulico - elettrico - riscaldamento) sono prioritarie nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- MODIFICA FORMA E DIMENSIONI

È il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi o organismi costruttivi in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio.

Le modifiche debbono rispettare - ove ammesse - le proporzioni nei confronti degli elementi originari.

- MODIFICA POSIZIONE

È il cambiamento di posto di elementi o organismi costruttivi, per i quali non sia possibile o dal punto di vista strutturale o distributivo, la loro conservazione .

TIPOLOGIE D'INTERVENTO SULL'EDIFICATO

LEGENDA:

1 – *DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI*
2 – DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
3 – CONSOLIDAMENTO
4 – RIPARAZIONI
5 – SOSTITUZIONE PARZIALE
6 – SOSTITUZIONE TOTALE
7 – INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
8 – MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
9 – MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

LEGENDA:

T1 – IMPIANTI TECNOLOGICI AUTONOMI
T2 – IMPIANTI TECNOLOGICI CEN TRALIZZATI

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
T1	*RISCALDAMENTO*		■		●	●	■	■	■	■
	CONDIZIONAMENTO		■		●	●	●	●	●	●
	IDRAULICO		■		●	●	■	■	■	■
	GAS		■		●	●	■	■	■	■
	ELETTRICO		■		●	●	●	●	●	●
	TELEFONICO		■		●	●	●	●	●	●
	TELEVISIVO		■		●	●	●	●	●	●
	W.C. o BAGNO		■		●	●	■	■	■	■

T2	*RISCALDAMENTO*		■		●	●	■	■	■	■
	CONDIZIONAMENTO		●		●	●	●	●	●	●
	IDRAULICO		■		●	●	■	■	■	■
	GAS		■		●	●	■	■	■	■
	ELETTRICO		●		●	●	●	●	●	●
	TELEFONICO		●		●	●	●	●	●	●
	TELEVISIVO		●		●	●	●	●	●	●
	CITOFONI		■		●	●	■	■	■	■
	SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE		■		●	●	■	■	■	■
	ASCENSORI		♣		●	●	■	O	O	O
	FOGNATURA		O		●	●	■	■	■	■

TIPOLOGIE D'INTERVENTO SULL'EDIFICATO

LEGENDA:

1 – *DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI*
2 – DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
3 – CONSOLIDAMENTO
4 – RIPARAZIONI
5 – SOSTITUZIONE PARZIALE
6 – SOSTITUZIONE TOTALE
7 – INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
8 – MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
9 – MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

LEGENDA:

F1 – FINITURE INTERNE
F2 – FINITURE ESTERNE

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
F1	*INTONACI*	■	■	■	●	●	■	■	■	■
	VERNICI	■		●	●	●	●	■	●	●
	RIVESTIMENTI	■	■	■	●	●	■	■	■	■
	PAVIMENTI	■	■	●	●	●	■	■	●	■
	SERRAMENTI	■	■	●	●	●	■	■	■	■
	MURO	■	♣	■	●	■	■	■	■	■
	SOLAIO	■	O	■	●	■	O	O	O	O
F2	*TETTO*	■	Ø	■	●	O	Ø	Ø	Ø	Ø
	FINESTRE	●	■	●	●	●	■	■	O	O
	PASSI CARRAI	■	■	●	●	●	■	■	O	O
	PORTONE D'INGRESSO	■	■	●	●	●	■	■	O	O
	VETRINE	●	■	●	●	●	■	■	O	O
	BALCONI	■	■	■	●	■	O	O	O	O
	GRONDA/ELEMENTI SPORGENTI	■	■	■	●	O	O	Ø	Ø	Ø
	PORTICI	■	O	■	●	O	O	Ø	Ø	Ø
	TINTE E COLORI	●	●	●	●	●	■	■	●	■
	SCALE	■	■	■	●	■	Ø	Ø	Ø	Ø
	RECINZIONI	●	■	●	●	●	O	O	O	O

TIPOLOGIE D'INTERVENTO SULL'EDIFICATO

LEGENDA:

1 – DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI
2 – DEMOLIZIONE O ASPORTAZIONE
3 – CONSOLIDAMENTO
4 – RIPARAZIONI
5 – SOSTITUZIONE PARZIALE
6 – SOSTITUZIONE TOTALE
7 – INSTALLAZIONE O APPLICAZIONE
8 – MODIFICA FORMA E DIMENSIONI
9 – MODIFICA POSIZIONE

ELEMENTI E ORGANISMI COSTRUTTIVI

LEGENDA:

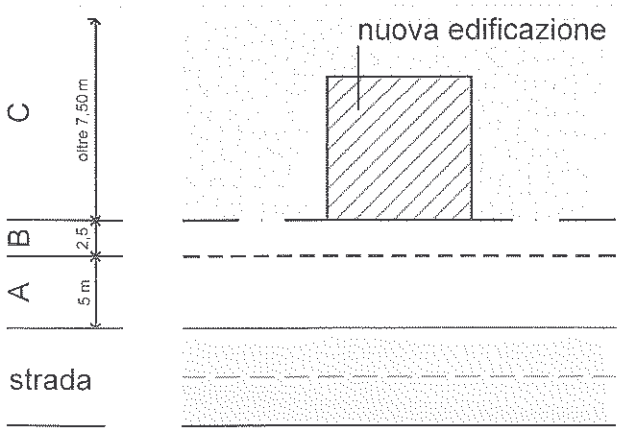
S1 – *STRUTTURE PORTANTI*
S2 – STRUTTURE PORTATE

		1	2	3	4	5	6	7	8	9
S1	*FONDAZIONI*	■	O	O	●	♣	Ø	Ø	Ø	Ø
	PILASTRI E COLONNE	■	O	O	●	♣	Ø	Ø	Ø	Ø
	MURATURE	■	O	O	●	♣	Ø	Ø	Ø	Ø
	TRAVI	■	Ø	O	●	O	Ø	Ø	O	Ø
	SOLAI	■	Ø	♣	●	O	Ø	Ø	Ø	Ø
	VOLTE	■	Ø	♣	●	O	Ø	Ø	Ø	Ø
	COPERTURA	■	Ø	♣	●	O	Ø	Ø	Ø	Ø
	BALLATOI E BALCONI	■	Ø	♣	●	O	O	O	O	O
	MURATURA VANO SCALA	■	▼	♣	●	O	O	O	O	O
	RAMPE SCALA	■	▼	♣	●	O	O	O	O	O
S2	*PIANEROTTOLI*	■	▼	■	●	■	♣	▼	O	♣
	DIVISORI	■	■	■	●	■	O	■	■	■
	DIVISORI COMUNI	■	♣	■	●	O	Ø	♣	■	♣
	ORDITURA COPERTURA	■	♣	O	●	♣	Ø	O	♣	Ø
	VESPAI PIANO TERRA	■	■	♣	●	■	O	■	♣	O

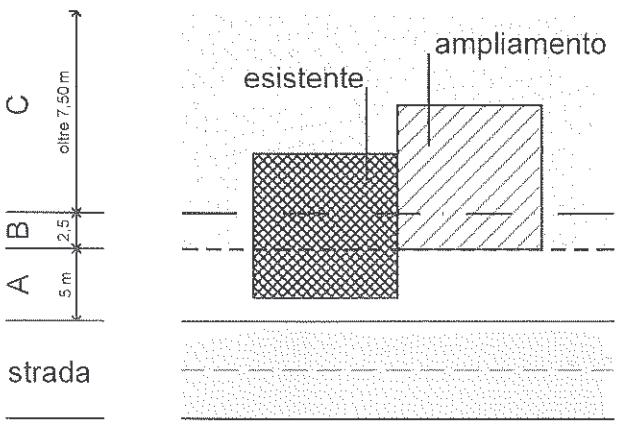
ALLEGATO A

Distanze dalle strade (v. art. 47-48-56 N.T.O.)

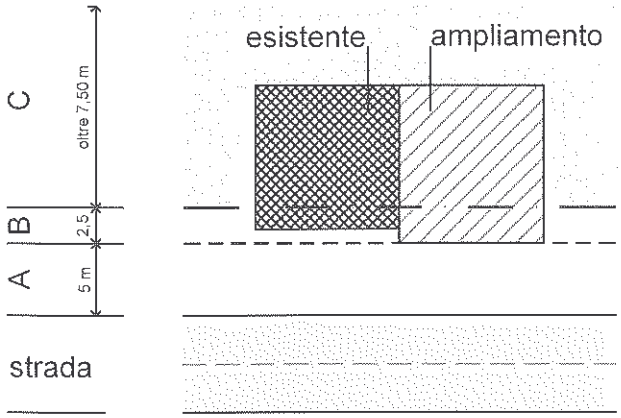
01_ nuova edificazione:
minimo 7,50 m (fascia C)



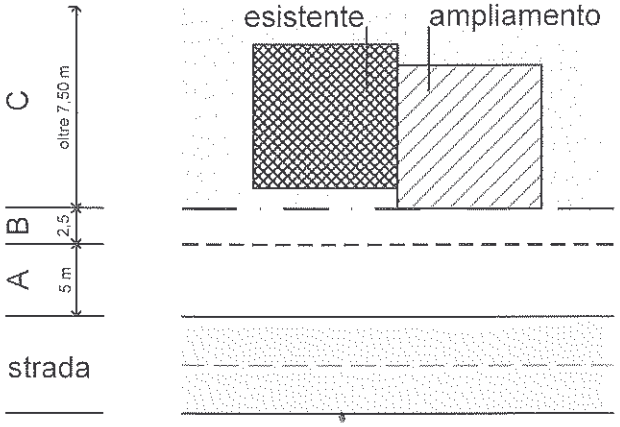
02_ ampliamento fabbricato esistente su fascia A: minimo 5,00 m



03_ ampliamento fabbricato esistente su fascia B: può sopravanzare rispetto l'esistente



04_ ampliamento fabbricato esistente su fascia C: minimo 7,50 m



LEGENDA

Sedimi esistenti

Nuova edificazione / ampliamento

ALLEGATO B

PIANO DEGLI INTERVENTI

Manifestazione d'interesse art. 3/3 N.T.O.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto…….

Proprietario dei seguenti immobili:

……..

…….

Considerato che il P.I. vigente classifica come segue tali immobili:

Z.T.I.O. ……

Con le seguenti capacità edificatorie: Sf = mq……..

Volumetria ammissibile = mc……

Che tali previsioni urbanistiche sono state oggetto di esplicita richiesta presentata in data…….

Considerato altresì

Che per le seguenti motivazioni…….

……..

Il sottoscritto non ha più la possibilità economica di intervenire operativamente……

Tutto ciò considerato

Il sottoscritto chiede che l'area di proprietà sopra descritta,

sia riclassificata come "area agricola" ex art. 44 L.R. 11/2004 e precisamente "area agricola ex art. 58 N.T.O. (ovvero ex art. 59 N.T.O.

ovvero ex art. 60 N.T.O.)

ovvero area a vincolo ex art. 11 N.T.O. (verde privato).

Ovvero…….Prende atto che

le eventuali nuove destinazioni urbanistiche, conseguenti all'accoglimento della presente richiesta, saranno acquisite a discrezione del comune a tempo indeterminato nel P.I., e che, pertanto, potranno essere modificate solo ed esclusivamente a discrezione del comune stesso.

Eventuali "diritti acquisiti" derivanti dalle pregresse destinazioni urbanistiche, debbono intendersi, pertanto, decaduti a tempo indeterminato.

L.C.S.

ALLEGATO C

Attività produttiva in zona impropria

ATTIVITA' DA CONFERMARE

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52.2 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di TOMBOLO - Provincia di PADOVA

Tra il……

che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....
.....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

Sulle aree così censite…… insiste un fabbricato occupato dalla seguente attività produttiva ……;

- l'art. 52.2 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il relativo titolo abilitativo sull'area di sua proprietà, al fine di ampliare gli immobili su cui insiste l'azienda esistente;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come "attività produttive da confermare", il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della presente convenzione;

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

a) esistenza al 1° ottobre 1983 del fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, ovvero "esistenza di fabbricato legittimo (titolo abilitativo……..) occupato da attività produttiva oggetto di convenzione col comune (Convenzione…….);
b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
c) esigenza documentata di:
   - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
   - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
   - applicazione delle leggi vigenti;
d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
e) destinazione a parcheggio di almeno il 5% (cinque per cento) della superficie di pertinenza;
f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;

g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
h) che l'attività è stata continuativa fin dal 1 ottobre 1983.

Premesso, infine, che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate; che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..) come risulta dal progetto allegato e dalla relativa relazione..

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Tombolo al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e …..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato (*elencare titoli abilitativi vigenti).*

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune "come Z.T.I.O.….", e che pertanto l'attività risulta inserita in Z.T.I.O. diversa dalle Z.T.I.O. produttive.
Viene dato atto, altresì, che l'area di pertinenza dell'attività non interessa aree classificate come "aree a servizi".

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il titolo abilitativo, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... ,entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto,... che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (commerciale esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq...
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... pari al….% della superficie lorda dell'immobile esistente.
4. la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore alle superfici ammesse dalla scheda di P.I..
5. che il progetto ha accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I...
6. che gli ampliamenti rispettano le quantità di aree pubbliche da cedere al comune (ovvero da asservire ad uso pubblico).

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq....., pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.
Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività .

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili tutti di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al presente progetto di ampliamento senza frazionare l'attività o modificare la stessa senza l'espressa autorizzazione del comune.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....) per un periodo di dieci anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro .....) per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ad ogni importo di €..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune può rilasciare lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 –

La ditta allega:
- estratto P.R.C. scala 1/5000 – scala 1/200;
- estratto catastale scala 1/2000;
- planimetria generale degli immobili esistenti e di progetto indicante la destinazione d'uso oggetto della presente convenzione – scala 1/200 scala 1/100; all'ampliamento dell'attività.

La ditta a corredo del progetto di cui al precedente art. 5 si impegna a produrre i seguenti elaborati:
- Planimetria in scala 1/5.000
- Planimetria in scala 1/2000 catastale
- Planimetria degli immobili scala 1/200 – 1/100
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 9 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 – L'intervento di ampliamento è assoggettato a "perequazione" ex art. 4 N.T.O. del P.I.. La quota parte di plus-valore, da corrispondere al comune, determinata sulla base delle norme del P.I., è così determinata:
….
…..

Art. 11 - La Ditta si impegna, oltre al rispetto delle clausole del precedente art. 6, ad adeguare gli impianti alla legislazione vigente in materia di tutela ambientale e di inquinamento, nonché, in materia di sicurezza sui posti di lavoro.
Tale impegno è corredato dal progetto allegato che forma parte integrante della presente convenzione.

Art. 12 – La ditta prende atto che la cessazione dell'attività, oggetto della presente convenzione, comporta automaticamente, per gli edifici in cui l'attività era esercitata, il solo ed esclusivo riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili con la Z.T.I.O. nella quale lo stesso risulta inserito.
La ditta prende atto, altresì, che l'immobile non potrà essere frazionato e che l'insediamento di altre attività diverse dalla presente non sarà ammesso se non previo ulteriore convenzionamento con il comune.

Art. 13 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 14 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

L.C.S.

Per il Comune di Tombolo

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante

ALLEGATO D

Attività produttiva in zona impropria

ATTIVITA' DISMESSE

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli art. 52.5 - 54 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di TOMBOLO - Provincia di PADOVA

Tra il……

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....
.....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 52.5 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati già adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- che l'immobile così censito……. risulta attualmente dismesso;
- che la ditta intende riutilizzare tale struttura quale contenitore di una nuova attività; ;

Premesso altresì che sussistono, per il fabbricato in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera;
b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;

premesso, altresì, che:
- l'immobile in oggetto è stato costruito conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

…..
…….

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Tombolo al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e …..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato già destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato (*elencare titoli abilitativi vigenti).*

Art. 2 - Viene dato atto che il fabbricato in oggetto è stato classificato dal P.I. vigente quale "opera incongrua" ai sensi dell'art. 54 N.T.O.
Viene dato atto, altresì, che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune "come Z.T.I.O....." e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad occupare l'immobile con la seguente attività..... *(descrizione dell'attività – n° dipendenti ecc....)*
La ditta allega a corredoi:

- Planimetria CTRN – P.I. scala 1/5.000
- Planimetria catastale scala 1/2000
- Planimetria degli immobili scala 1/100
- Progetto intervento edilizio (eventuale)
- Relazione ambientale

Art. 4 - Viene dato atto,... che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq...
3. che è stata accertata la compatibilità con il regime vincolistico definito dal P.I. come risulta dall'allegato progetto.

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq....., pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese. Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile.

All'uopo la ditta allega il progetto delle OO.UU relative . Tale progetto forma parte integrante della presente convenzione.

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili le destinazioni di cui all'art. 3, senza frazionare l'attività o modificare la stessa senza l'espressa l'autorizzazione del comune.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

c) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6, €..... (euro.....) per un periodo indeterminato e, comunque, fino alla lettera di svincolo del Comune;
d) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 8 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro .....) per un periodo di cinque anni e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ad ogni importo di €..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune può rilasciare lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 – Si dà atto che il progetto di cui al precedente art. 5 sarà costituito almeno dai seguenti elaborati:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 9 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 – L'intervento di ampliamento è assoggettato a perequazione ex art. 4 N.T.O. di P.I.. La quota parte di plus-valore determinata sulla base delle norme del P.I. è così determinata:
….
…..
Art. 11 - La Ditta si impegna, oltre al rispetto delle clausole del precedente art. 6, ad adeguare gli impianti alla legislazione vigente in materia di tutela ambientale, e di inquinamento e di sicurezza nei luoghi di lavoro. All'uopo costituisce parte integrante della presente convenzione la allegata relazione ambientale contenente:

- la descrizione dettagliata delle nuove lavorazioni;
- la descrizione dettagliata dei reflui derivanti dalle nuove lavorazioni;
- i sistemi di smaltimento;
- le opere, eventuali, di mitigazione;
- ……..

Art. 12 – La ditta prende atto che la cessazione dell'attività, oggetto della presente convenzione, comporta automaticamente, per gli edifici, il solo ed esclusivo riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili con la Z.T.I.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.

Art. 13 - Gli impegni e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori e aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 14 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

L.C.S.

Per il Comune di Tombolo

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante

ALLEGATO E

COMUNE DI TOMBOLO
(Provincia di Padova)

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004

BOZZA CONVENZIONE

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

(art. 6 L.R. 11/2004)

Tra la ditta …….. rappresentata da …….. (*di seguito "Parte privata")*
E il Comune di Tombolo, in questo atto rappresentato da……

Premesso

– Che il Comune di Tombolo è dotato di P.A.T.I.,approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 63 NT) rientra "*L'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio"* e il conseguente "*ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione";*

  che il PATI ha individuato un'area …… …. come area interessata da "opere incongrue" sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. :
  ……..
  ……
  ……..

– che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area del PATI è così costituita:
  ditta…… fg…….mapp……. mq……..
  ……

Totale superficie interessata mc. ……

preso atto

– che in data …….. la ditta ……ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta …….

fg. … mapp. …. mq. ……..

– che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature plani volumetriche e con le destinazioni d'uso, come si evidenzia dal progetto allegato che costituisce parte integrate dal presente accordo;

– che la proposta appare idonea a "*soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI*" ,

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regolamenta gli interventi relativamente alle "opere incongrue" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

"*Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché 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. 11/2004, 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"

(ovvero)

…….

……..

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune, il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso da fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;
- di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale ;
- che……

- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standards (verde e parcheggio) previsti dalla legge e precisamente: *(descrizione…..)*
- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obbiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso,
- nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Tombolo, consapevole che il successivo accordo dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
  - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI ;
  - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Tombolo si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Tombolo si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire"

(previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004) .

Il procedimento successivo definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo, conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2, entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 *"di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare…… gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"….* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990

alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n. ……

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Tombolo

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà "……. e proprietà comunale;
- Estratto P.A.T.I. – Estratto P.I.
- Schede rilievo stato di fatto proprietà "……..";
- Schede progettuali area "……..." .

ALLEGATO F

COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

L.R. 11/2004 – art. 43/d

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

ex art. 61 Norme Tecniche Operative

Repubblica Italiana

Il……..

In …….. nel mio studio, sito in …….. innanzi a me ……Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di …….. e residente in ……..

Sono comparsi i signori :

…….. (di seguito : ditta proponente)

E il sig…….. in rappresentanza del Comune di Tombolo giusta delega ……

Premesso

- che la ditta proponente è proprietaria dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.I.O. " ") del Comune di TOMBOLO

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) …….

Premesso altresì

- Che il Comune di Tombolo ha classificato le costruzioni di cui sopra (*in tutto…… o in parte)* non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi della L.R. 11/2004 art. 43/d, il tutto come da allegata scheda di P.I..
- Che è intenzione della ditta proponente dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto presentato il ……. (Prot……..) (allegato alla presente convenzione)
- Che i titolari dichiarano:

- che tutti i fabbricati all'interno del fondo agricolo sopra descritto sono legittimi e conformi alle norme urbanistiche vigenti;
- che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..ecc..) e che gli stessi sono collegati alla strada (via……);
- che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

  (*ovvero che il progetto prevede l'allacciamento ai pubblici servizi come da progetto allegato)*

Tutto ciò premesso,

Art. 1 - Destinazioni d'uso

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 delle N.T.O. del P.I., la destinazione della costruzione alla premessa descritta viene espressamente vincolata ad uso…….. come da progetto sopra richiamato (prot…..)..

Art. 2 – Vincolo di inedificabilità

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 delle N.T.O. del P.I. , il fondo agricolo catastalmente descritto alle premesse viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.

Art. 3 – Regime vincolistico

I vincoli di cui sopra vengono costituiti ai sensi dell'art. 61 delle N.T.O. del P.I..

In particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.C. - Piano Regolatore Comunale).

I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta del comune, dovranno essere trascritti a cura e spese della ditta proponente presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 4 – Perequazione

La parte proponente prende atto che il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente punto 1) è assoggettato, ai sensi dell'art. 4.1 delle N.T.O. di P.I., a perequazione.

La quota sarà quantificata dal comune, ai sensi dell'art. 4.2 N.T.O.

Art. 5 - Spese

Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della ditta proponente.

Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:

a) da parte della ditta proponente che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

L.C.S.

La ditta proponente: ……