



**P.I. 2021**

## Variante n. 1 al Piano degli interventi (PI)

---

### ALL. 02- NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

---

IL SINDACO:

**Ing. Alessandra Buoso**

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:

**Geom. Domenico Brigo**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Lino De Battisti**

DATA: MARZO 2021

Adottato in Consiglio comunale

In data.....delibera n.....

Approvato in Consiglio comunale

In data.....delibera n.....

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 Generalità .....	5
Art. 2 Finalità del P.I.....	5
Art. 3 Elaborati di variante.....	5
Art. 4 Applicazione del P.I. ....	7
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.....	8
Art. 5 Attuazione del P.I. ....	8
Art. 6 Ambiti disciplinati da schede normative.....	10
Art. 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	10
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati .....	11
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.....	11
Art. 10 Convenzioni.....	12
Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi .....	12
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	13
Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi .....	13
Art. 13 Monetizzazione delle aree a standard .....	15
Art. 14 Opere di urbanizzazione .....	16
Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica .....	17
Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori ed aree a dissesto idrogeologico .....	17
Art. 17 Parcheggi privati .....	18
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI .....	19
Art. 18 Definizioni di limiti e distanze .....	19
Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali.....	20
Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali.....	21
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali .....	21
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE .....	22
Art. 22 Zona A - Centro storico .....	22
Art. 23 Zona B residenziale – Parte del territorio totalmente edificate di completamento .....	22
Art. 24 Zona C1 residenziale – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate .....	23
Art. 25 Zona C2 residenziale– Residenziale di espansione .....	24
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO.....	25
Art. 26 - Zone produttive .....	25
Art. 27 - Zona D1 – Zona produttiva di completamento .....	25
Art. 28 - Zona D2 – Zona produttiva di espansione .....	26
Art. 29 - Attività produttive in zona impropria .....	27
TITOLO VII - SISTEMA RURALE .....	30
Art. 30 - Zone “E” Agricole definizioni .....	30
Art. 31 - Zona E Agricola area di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva.....	30
Art. 32 - Zone E1 -agricola con valenza ambientale .....	34
Art. 33 ZONA NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali (ex E4).....	36
Art. 34 Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa in ambito agricolo .....	39
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....	41
Art. 35 Zona F1 – Aree per l'istruzione .....	41

Art. 36	Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	41
Art. 37	Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport .....	42
Art. 38	Zona F4 – Parcheggi pubblici .....	42
Art. 39	Infrastrutture: percorsi ciclopedonali ed itinerari turistici ed attracchi fluviali esistenti e di progetto. ....	43
TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO .....		44
Art. 40	Viabilità esistente e programmata e fasce di rispetto stradali .....	44
Art. 41	Elettrodotti.....	46
Art. 42	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	46
Art. 43	Fascia di rispetto cimiteriale .....	47
Art. 44	Fascia di rispetto depuratori .....	47
Art. 45	Vincolo monumentale.....	48
Art. 46	Manufatti rurali, edifici tutelati, ville venete e pertinenze scoperte da tutelare .....	48
Art. 47	zona a vincolo ambientale: Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004.....	53
Art. 48	Ambiti di pianificazione coordinata – vincolo paesaggistico .....	54
Art. 49	Ambiti per l’istituzione di Parchi e riserve di interesse regionale .....	54
Art. 50	Ambiti di paesaggio PTRC ed aree ad elevata utilizzazione agricola. ....	55
Art. 51	Aree di possibile interesse archeologico .....	55
Art. 52	Aree agro-ambientalmente fragili dell’art.41 L.R. 11/2004 (aree vulnerabili da nitrati di origine agricola) .....	56
Art. 53	Zone di tutela e fasce di rispetto (Art. 41, L.R. 11/2004).....	57
Art. 54	Fascia di rispetto idraulico .....	58
Art. 55	Vincolo idrogeologico .....	59
Art. 56	Vincolo sismico .....	59
Art. 57	Zone verdi .....	59
Art. 58	Verde privato .....	60
Art. 59	Coni visuali .....	60
Art. 60	Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate .....	61
Art. 61	Elementi della rete ecologica comunale.....	61
TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....		64
Art. 62	Le aree di trasformazione urbanistica .....	64
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....		67
Art. 63	Misure di mitigazione e compensazione ambientale .....	67
Art. 64	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS.....	67
Art. 65	Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.....	67
Art. 66	Energia prodotta da fonti rinnovabili.....	68
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI .....		69
Art. 67	Deroghe.....	69
Art. 68	Disposizioni transitorie .....	69
Art. 69	Tolleranze.....	69
Art. 70	Norme abrogate.....	69
<b>TUTTO CIO’ PREMESSO .....</b>		<b>70</b>
<b>IL NOTAIO .....</b>		<b>76</b>

ALLEGATO “CONV” P.U.A. art. 19 L.R. 11/04

ALLEGATO “CONV” P.U.A. art. 28bis DPR 380/2001



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Generalità**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
3. Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui allo strumento urbanistico vigente per le parti ritenute compatibili con il P.A.T.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 Finalità del PI**

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio comunale, approvato con decreto del presidente della provincia di Padova n. 117 del 10 agosto 2017.
2. Il presente P.I. allinea il previgente PRG alle prescrizioni e vincoli del PAT ai sensi dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

### **Art. 3 Elaborati di variante**

1. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
  - a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - Elaborato C1 - Intero Territorio Comunale - (sc. 1:5.000)
    - Elaborato C2 - Intero Territorio Comunale - (sc. 1:5.000)
    - Elaborato D1 – zone significative (sc. 1:2.000)
    - Elaborato D2 - Zone significative (sc. 1:2.000)
    - Elaborato D3 - Zone significative (sc. 1:2.000)

Elaborato D4 - Zone significative - (sc. 1:2.000)

Elaborato E1 - Vincoli e tutele - (sc. 1: 5.000)

Elaborato E2 - Vincoli e tutele - (sc. 1: 5.000)

Elaborato F – Schede attività economiche fuori zona

b) Elaborati descrittivi:

Elaborato 01 – Relazione Programmatica

Elaborato 02 - Norme Tecniche Operative

Elaborato 03 – Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale

Elaborato 04 - Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED);

Elaborato 05 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza.

Elaborato 06 - Elaborato 06 - .Rapporto ambientale preliminare (VAS)

c) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

Gli elaborati e relative normative relativi ai:

- fabbricati di cui all'art. 45.1 delle presenti norme "Beni ambientali ed architettonici di cui ex art. 10 della ex L.R. 24/85";

-attività produttive fuori zona di cui all'art. 28 delle presenti norme,  
sono confermati in base alle varianti specifiche al PRG approvate.

2. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
3. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
4. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
5. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
6. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
7. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto.
8. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le già menzionate grafie devono intendersi come indicative,

conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo: vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento.

Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 4 Applicazione del P.I.**

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto, per quanto non disciplinato dalle presenti NTO, si deve fare riferimento alle NTA del PAT.
1. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.R. n. 55/2012.
2. Tutte le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al D.P.R. n. 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. n. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20.01.2015.

## TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 5 **Attuazione del P.I.**

#### 5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a) interventi edilizi diretti;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico;
  - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
  - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio (comparti disciplinati dall'art. 21 della L.R. 11/2004) sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito, che dovrà comunque attenersi alle previsioni di Piano o alla scheda normativa. La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:  
i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:  
a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;  
b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;  
c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;  
d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;  
e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);  
f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);  
g) il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:  
a) la densità massima territoriale o fondiaria;  
b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;  
c) l'altezza degli edifici;  
d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Espropriabilità aree urbana: per tutte le aree ricadenti in zone di espansione del Capoluogo o delle Frazioni, qualunque destinazione d'uso siano esse assegnate, nonché per tutte le zone industriali, artigianali e per il tempo libero, il Comune si riserva la facoltà di applicare l'art. 18 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nel qual caso compilerà le previsioni di spesa a norma dell'art. 9 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

## 5.2 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo (PUA).

2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 6 Ambiti disciplinati da schede normative**

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio d'uso e gli ampliamenti, sono attuati attraverso atti autorizzativi, mentre gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono attuati attraverso interventi diretti con convenzioni attuative o atti unilaterali d'obbligo per l'esecuzione obbligatoria di tutte le opere di urbanizzazione mancanti.
4. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

#### **Art. 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

4. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.
5. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.
6. In caso di contrasto tra quanto individuato negli elaborati della presente Variante al P.I. e gli elaborati contenuti negli accordi pubblico-privati approvati in Consiglio Comunale, prevalgono questi ultimi.

#### **Art. 8 Aree con piani attuativi approvati**

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di approvazione del PAT un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.
6. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7."

#### **Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

1. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.

- 2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

#### **Art. 10 Convenzioni**

L'approvazione dei piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa privata di cui ai precedenti articoli, è subordinata alla stipulazione di una convenzione ai sensi della legge n. 1150 art. 28 comma 5° e della L.R. n. 11 del 2004 art. 19, da trascriversi a cura del o dei proprietari e che dovrà prevedere, così come previsto dal predetto art. 28 comma 5 della L. 1150/1142:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;.
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

In caso di inerzia del o dei proprietari, il Comune si sostituisce ad essi imputando agli interessati i costi relativi, secondo le modalità di Legge.

#### **Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi**

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:
  - SISTEMA RESIDENZIALE
  - SISTEMA PRODUTTIVO
  - SISTEMA RURALE
  - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

#### Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

##### AREE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Anguillara, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq./abitante.
4. Ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con le destinazioni di cui all'art. 32, c.4 L.R. 11/04: 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	

Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.
Insedimenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

- La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività. Tale ripartizione costituirà variante al P.I.
- Nel rispetto della nuova filosofia della L.R. 11/2004, che privilegia una ripartizione delle dotazioni di tipo qualitativo e non quantitativo, possono essere apportate modifiche alle destinazioni delle zone a servizi per trasformarne l'uso vigente in uno degli altri usi pubblici previsti, senza che ciò comporti variante al P.I., ma nel rispetto delle dotazioni minime e dei rapporti tra l'urbanizzazione primaria (10 mq/ab.) e secondaria (20 mq/ab.) stabilite dal dimensionamento approvato.

#### DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.V 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R.V. 11/2004.
- I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.
- Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 7.
- Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
- Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

13. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
14. Nel caso di un P.U.A., le cui opere di urbanizzazione non vengono cedute all'Amministrazione comunale, queste ultime possono rimanere completamente di proprietà privata, con i relativi oneri completamente a carico del lottizzante.
15. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
  - a) le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
16. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
17. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
18. In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

### **Art. 13 Monetizzazione delle aree a standard**

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione ed aree a standard.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.
3. Quando il perimetro della zona soggetta a PUA, progetto di coordinamento urbanistico o intervento unitario preventivo comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.
4. Per gli insediamenti a carattere produttivo, commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
5. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata o con vincoli di destinazione d'uso pubblica.

6. Nelle aree destinate a centro storico o ad esse equiparate, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperirle in loco.

#### Art. 14 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dall'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dagli articoli comma 11 dell'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e relativo atto di indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. h) della medesima L.R. n. 11/2004, anche dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001. Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

– *urbanizzazione primaria*

- a) strade;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
- l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
- m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) piazzole di sosta per gli autobus;
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

– *urbanizzazione secondaria*

- a) strutture per l'istruzione;
- b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
- e) chiese e altri edifici religiosi;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
- h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;

- i) gli elementi di riqualificazione urbana.

#### **Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica**

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "*le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte*".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.

Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 23-24-25 delle N.T.A. del P.A.T.

#### **Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori ed aree a dissesto idrogeologico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.
2. Nella carta della fragilità del PAT e nelle tavole dei vincoli del PI sono indicate le "Aree soggette a dissesto idrogeologico".
3. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni degli artt. 23-24-25 – "invarianti di natura geologica, Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica" delle Norme Tecniche del P.A.T. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

### **Art. 17 Parcheggi privati**

1. Nelle zone residenziali per ogni nuova unità immobiliare ad uso residenziale dovranno essere previsti al piano terreno o nel cortile ad uso esclusivo appositi spazi destinati ad autorimesse in ragione di almeno mq. 1 per ogni mc. 10 di volume costruito ai sensi della Legge n. 122/1989. Nelle zone a destinazione d'uso diversa dovranno essere a questo scopo riservate aree in misura sufficiente a consentire la sosta, il parcheggio delle autovetture ed eventuali operazioni di carico e scarico automezzi.
2. Nel tessuto storico, specificatamente nelle aree individuate nel PI ed assoggettate a Piano Particolareggiato, in alternativa al posto auto coperto è ammessa l'individuazione di posti auto scoperti nell'area di pertinenza o, se fisicamente non possibile o l'impossibilità di reperirle, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la loro monetizzazione.
3. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

## TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 18 Definizioni di limiti e distanze

1. Oltre alle distanze stabilite dalle zone di tutela e dalle fasce di rispetto indicate dal P.I., in tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

2. *Distanza minima tra edifici:*

Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singole Z.T.O.

3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
- d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*

- a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
- b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trascriversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.

5. *Distanza dalle strade*

#### DENTRO IL CENTRO ABITATO:

- a) Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.
- b) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.
- c) Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.

#### FUORI DAL CENTRO ABITATO:

- a) *si dovranno osservare le profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495) e dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404*

6. *Distanze nel P.I. con previsioni puntuali e nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche:*

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel rispetto dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444:

- a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
- b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I..

7. *Distanza dagli scoli d'acqua demaniali:*

- a. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10 dagli scoli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non individuate graficamente nelle tavole del PI; è ammessa la riduzione a m. 4 previa autorizzazione dell'Ente preposto.
- b. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 4.  
Non è comunque ammessa la recinzione all'interno della fascia di m. 4 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli.
- c. Tutte le costruzioni di qualsiasi natura devono ottenere anche la concessione o nulla-osta idraulico da parte dell'autorità competente, qualora ricadenti a distanza inferiore a mt.10 misurati dalla sponda o dall'unghia esterna dell'argine.

10. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 100 dagli impianti di depurazione pubblica.

11. *costruzioni a confine o in aderenza.*

E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero da confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritta da entrambi i confinanti, relativo ad un volume edilizio.

12. *confini di sottozona e.*

I confini di sottozona E2, E4 non vanno considerati come confini di proprietà qualora vengano ad interessare una stessa azienda agricola.

## **Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali**

1) Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

In esse potranno essere consentiti salvo ulteriori limitazioni relative alle singole zone:

- negozi e botteghe (nelle aree soggette a strumento attuativo deve essere prevista nello strumento stesso);
- studi professionali e commerciali;
- magazzini, depositi, limitatamente al piano terreno;
- piccoli laboratori artigiani di servizio alla residenza della superficie complessiva non superiore a mq. 150;
- sedi per la vita associata non previste nelle aree destinate a servizi;
- convitti civili e religiosi, alberghi e simili;
- autorimesse pubbliche o private in edifici a sé stanti.

- 2) Dalle zone residenziali sono esclusi in particolare:
  - industrie ed attività artigianali;
  - stalle, scuderie, porcili ed allevamenti in genere compresi gli animali da cortile, annessi rurali e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.
- 4) Le aree scoperte devono essere sistemate a giardino.  
Ai fini della ulteriore regolamentazione, le aree residenziali sono state distinte in sotto-zone di cui all'ART. 19 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali**

1. In queste zone contrassegnate nelle planimetrie del P.R.G. con apposita grafia, sono ammessi edifici ed impianti per l'attività industriale e artigianale, laboratori, attività artigianali e commerciali, magazzini, officine, autorimesse, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona.
2. Nella zona appositamente predisposta, sono ammessi inoltre solo edifici per servizi ed attrezzature strettamente connessi all'attività industriale.
3. Sono ammesse le abitazioni dei proprietari e/o custodi, mai isolate rispetto al fabbricato principale e il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato alle attività produttive. Il volume massimo costruibile della parte residenziale non può superare mc. 500.
4. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
5. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" .

#### **Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali**

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. E4 - Nuclei residenziali in ambito agricolo, si rimanda allo specifico articolo delle presenti N.T.O.

## **TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE**

### **Art. 22 Zona A - Centro storico**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. n.11/04;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

#### **1. *Disciplina di zona:***

1. Ricadono in questa norma gli edifici aventi notevole pregio architettonico o rilevanti per carattere ambientale indicati nella planimetria con apposita grafia. Sono aree assoggettate a preventivo piano urbanistico attuativo (PUA)
2. Per gli edifici che ricadono all'interno dell'ambito disciplinato dal Piano particolareggiato approvato, valgono le norme di P.P., fino all'approvazione di un PUA, si possono eseguire interventi disciplinati dal DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettere a) e b).
3. Dovranno essere osservate le indicazioni e prescrizioni, sia per la redazione dei Piani particolareggiati, sia per gli interventi diretti in assenza di P.P., dettate dal Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.
4. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 18 delle presenti NTO.

### **Art. 23 Zona B residenziale – Parte del territorio totalmente edificate di completamento**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

In dette zone valgono i vincoli indicati e si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e non superare gli indici edilizi relativi:

#### ***Case singole o comunque a blocco isolato:***

- Iff = 1,5 mc/mq.;
- h max = 11,50 ml.;

***Case binate e/o a schiera, queste ultime formate da complessi di almeno tre unità con lunghezza massima della schiera di ml. 80 (ottanta):***

- Iff = 1,5 mc/mq.;
- h max = 9,0 ml.

*Case in linea:*

- Iff = 1,5 mc/mq;
- h max = 11,5 mt.;
- lunghezza minima 30 mt.; max 60 mt.;
- lotto minimo per la casa di 30 mt = 900 mq.
- distanza da tutti i confini del lotto non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e in ogni caso non inferiore a mt. 5,00.
- distanza dai confini del lotto non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con minimo di mt. 5,00 o in confine, previo accordo tra le parti e comunque nel rispetto della distanza tra fabbricati di mt. 10.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 18 delle presenti NTO.

**Art. 24 Zona C1 residenziale – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. In dette zone valgono i vincoli indicati e si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e non superare gli indici edilizi relativi:
2. case singole o comunque a blocco isolato:
  - Iff = 1,0 mc/mq.;
  - h max = 11,5 mt.;
3. Case binate e/o a schiera, queste ultime formate da complessi di almeno tre unità, con lunghezza massima della schiera di mt. 80 (ottanta);
  - Iff = 1,0 mc/mq.;
  - h max = 6,5 mt.;
  - distanza dai confini del lotto non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato con minimo di mt. 5,00 o in confine, previo accordo tra le parti e comunque nel rispetto della distanza tra fabbricati di mt. 10.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 18 delle presenti NTO.

## Art. 25 **Zona C2 residenziale– Residenziale di espansione**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; L.R. 11/04

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. L'edificazione nelle zone C2 è ammessa solo dopo l'esecuzione di un piano urbanistico attuativo o strumento urbanistico ad esso assimilato, e può essere attuata per stralci funzionali così come previsto all'art. 5 delle presenti NTO.

In detta zona valgono i vincoli indicati e si potranno realizzare i seguenti tipi edilizi e non superare gli indici edilizi relativi.

#### 1) tipologie:

case singole, a blocco isolato, binate, a schiera, queste ultime formate da complessi costituiti da minimo di 3 unità e massimo di 5;

#### 2) indici edilizi:

- indice territoriale (it) = 1 mc/mq;
- altezza massima degli edifici = ml. 9,00;
- distanza dai confini = ml 5,00;
- distanza dalla strada = ml 7,50;

Il volume costruibile complessivo è risultante dalla moltiplicazione dell'indice territoriale suddetto (1 mc/mq) per la superficie della totalità dell'ambito di intervento dello strumento urbanistico attuativo, inclusi la viabilità, gli "standards" ecc.

Nel procedere alla formazione di P.P. di iniziativa pubblica o di piani di lottizzazione con previsioni planivolumetriche, la edificazione potrà essere di tipo vario purché nel complesso delle aree pertinenti alla residenza relativa al territorio interessante da ogni singolo P.P. o piano di lottizzazione, siano rispettati, come valore medio, gli indici Iff corrispondenti.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 18 delle presenti NTO.

## TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

### Art. 26 - Zone produttive

Disciplina generale:

1. Comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale;
2. Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art.19 delle presenti N.T.O.
4. In queste zone il P.I. si attua a mezzo di P.U.A./ strumento ad esso assimilato o con intervento edilizio diretto.

### Art. 27 - Zona D1 – Zona produttiva di completamento

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; L.R. 11/04

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
2. *Modalità di intervento:* L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;
3. *Indice massimo di copertura fondiario (Ic):* non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
4. *Altezza massima del fabbricato (H):* non dovrà essere superiore a ml. 10 esclusi i volumi tecnici;
5. *Distanza minima dai confini (Dc):* non inferiore a metà della altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5,00; è ammessa la edificazione a confine previo accordo fra le parti.
6. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df):* non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.

I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale (REC).

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 fatte salve le norme per le pareti finestrate.

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

7. *Distanza dal confine stradale:* non potrà essere inferiore a 10,0 m.; sono fatte salve in ogni caso le distanze minime definite dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";

8. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 500 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi unitariamente con le strutture produttive.
9. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.
10. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## **Art. 28 - Zona D2 – Zona produttiva di espansione**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. L'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano urbanistico attuativo unitario o progetti/strumenti ad esso assimilati, e può essere attuata per stralci funzionali così come previsto all'art. 5 delle presenti NTO..
2. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva, artigianale o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati anche gli standard previsti dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i.;
3. Il Piano attuativo dovrà prevedere opportuni mascheramenti a partire dal limite all'edificazione perimetrali.
4. Sono indicati in grafia di P.I. gli ambiti nei quali è convenzionato un piano attuativo. Si applicano in tali ambiti le norme del Piano attuativo vigente.
5. La copertura dei posti macchina è ammessa entro i limiti del lotto; tali manufatti non concorrono alla determinazione del volume edificabile, salvo quanto previsto dal REC;
6. La partizione dei lotti è da ritenersi indicativa.
7. Altri indici edilizi:
  - Superficie minima di lotto (S min): mq 1500
  - Indice massimo di copertura fondiario (Ic): 50%
  - Altezza massima (H max): ml 10
  - Numero massimo dei piani (Np): 2 (oltre lo scantinato).
  - Distanza minima dai confini (Dc): non inferiore a metà della altezza del fabbricato, con minimo di ml. 5,00; è ammessa la edificazione a confine previo accordo fra le parti.
  - Distanza minima dal ciglio stradale:
    - a) ml.7,50 per strade di larghezza fino a ml. 15;
    - b) ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.
  - Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica (Df): non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00.

8. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 500 per unità produttiva, dovranno altresì comporsi unitariamente con le strutture produttive.
9. Le recinzioni saranno realizzate con siepi o con rete metallica salvo quanto previsto nel Regolamento edilizio Comunale (REC).
10. Le industrie insalubri comprese nell'elenco di cui al D.M. 12.02.1971 devono sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 2166 del T.U.L.S. Ad ogni industria insediante è inoltre demandato l'obbligo dell'installazione di un impianto di depurazione, opportunamente dimensionato, delle acque provenienti dalla lavorazione e dai servizi qualora tali acque non dovessero rientrare nei coefficienti previsti dalla L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.
11. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **Art. 29 - Attività produttive in zona impropria**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04; PRG

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

I manufatti con attività produttive fuori zona sono disciplinati dalla specifica variante al PRG approvata con D.G.R.V. n. 474 del 23.02.1999.

Per quelli puntualmente individuati negli elaborati grafici con le categorie "A" e "B" sono ammessi i seguenti interventi:

#### **A) CATEGORIE DI INTERVENTO**

Gli impianti industriali, artigianali, insediati in zone e/o aree di diversa destinazione d'uso, sono suddivisi in n. 2 categorie: A – B

##### **1) Categoria "A": Attività produttive da ampliare:**

Attività produttive - artigianali - industriali, di interesse sociale ed economico e rilevanti per il tipo di produzione, numero di addetti e capacità produttiva.

Si tratta comunque di attività non rumorose, non moleste e non presenti nell'elenco delle aziende insalubri di prima classe; dotate di impianti per lo smaltimento dei rifiuti e ubicate esternamente ai centri abitati.

##### **2) Categoria "B": Attività produttive da rendere compatibili:**

Attività produttive, artigianali, ubicate in zone di interesse ambientale che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.

#### **B) INTERVENTI EDILIZI**

In tali categorie, la cui suddivisione é riportata nel presente articolo, sono ammessi questi interventi.

✓ **Categoria "A"**

Negli immobili e nelle aree già di pertinenza delle aziende, sono possibili interventi diretti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari e/o modifica dell'utilizzazione in atto con le seguenti caratteristiche:

- a) di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) di ristrutturazione edilizia;
- c) di demolizione e ricostruzione;
- d) di adeguamento tecnologico;
- a) sistemazioni a terra funzionali all'attività in sintonia con le caratteristiche di zona;
- b) di ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 100% della superficie coperta esistente alla data di adozione della variante al P.R.G., a condizione che la superficie coperta complessiva non superi il 50% della superficie del lotto utilizzato per l'attività.

✓ **Categoria "B"**

Negli immobili e nelle aree già di pertinenza delle aziende, sono possibili interventi diretti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari e/o modifica dell'utilizzazione in atto con le seguenti caratteristiche:

- a) di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) di ristrutturazione edilizia;
- c) di demolizione e ricostruzione;
- d) di adeguamento tecnologico;
- e) sistemazioni a terra funzionali all'attività in sintonia con le caratteristiche di zona;
- f) un ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 80% della superficie coperta produttiva esistente alla data della variante al P.I. a condizione che le parti dell'edificio esistenti eventualmente ricadenti in area residenziale o incompatibili per l'ambiente vengano non più utilizzate come produzione ma solo come magazzino, uffici e residenze pertinenziali legati all'attività e che la superficie coperta complessiva non superi il 50 % della superficie del lotto utilizzato per l'attività.

Eventuali aumenti di volume sia nel caso di edifici di Categoria A che B devono rispettare le seguenti norme:

- altezza massima conforme alle norme specifiche della zona in cui ricade l'immobile;
- distanza dei fabbricati o corpi di fabbrica ml. 10,00;
- distacco dalla strada non inferiore a ml. 10 e comunque non inferiore alla fascia di rispetto stradale indicata nel P.I.
- distacco dai confini non inferiore ad un minimo di m. 5,00, ad eccezione delle antenne, delle apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità degli impianti.

**C) NORME GENERALI**

Nelle categorie A e B, sono ammessi gli interventi come sopra definiti, previa stipula di convenzione tra il Comune e i proprietari degli impianti in cui si stabiliscono tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi.

Gli interventi edilizi devono inoltre:

- essere realizzati nel rispetto del carattere dell'ambiente, e in coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici del sito;
- completare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria al servizio degli insediamenti, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e acustico;

- il progetto degli interventi edilizi deve comprendere anche gli spazi scoperti, la disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi;
- per le attività ricadenti in zona agricola deve essere prevista la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali e disposte lungo l'intero perimetro della superficie utilizzata dall'attività.

#### D) OPERE DI URBANIZZAZIONE

I titoli autorizzativi per le categorie A e B sono subordinate alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero all'impegno tramite convenzione e relativa fideiussione di realizzarle prima del rilascio del certificato di agibilità:

- 1) parcheggi nella misura minima del 5% della superficie del lotto per attività artigianali e industriali;
- 2) spazi verdi nella misura minima del 5% della superficie del lotto per tutte le attività artigianali, industriali;
- 3) strade di accesso;
- 4) rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 5) reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti.

#### E) VARIANTE AL P.R.G. EX L.R. 11/87

Sono fatte salve le attività confermate con la presente variante n. 1 al PI, individuate con variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/97, approvata dalla G.R.V. con delibera n. 2779 del 17.05.1991

#### F) NUOVE ATTIVITA' FUORI ZONA ESISTENTI

Sono individuate ulteriori attività produttive esistenti in zona impropria, con numerazione progressiva (dal numero 23, già individuata dalle precedenti varianti al PRG). Gli interventi ammessi sono puntualmente disciplinati dalle relative schede normative.

#### G) DECADENZA DELLA DESTINAZIONE D'USO

La cessazione o il trasferimento in altra sede, delle attività rientranti nelle categorie A e B, comportano la decadenza dei benefici di cui al presente articolo e il conseguente adeguamento, di destinazione d'uso del fabbricato o della parte di esso utilizzato dall'attività stessa, a quanto consentito dalle norme di zona. Ugualmente per le attività individuate ai sensi della L.R. ex 11/87.

## **TITOLO VII - SISTEMA RURALE**

### **Art. 30 - Zone "E" Agricole definizioni**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

1. Il territorio agricolo è suddiviso in quattro zone:
  - E: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
  - E1: aree con valenza ambientale
  - NRA nuclei residenziali in ambito agricolo
  - NED nuclei di edificazione diffusa
2. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 20 delle presenti NTO, salvo quanto più precisamente disciplinato dalle seguenti sottozone agricole.
3. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 31 - Zona E Agricola area di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04 e s.m.i.;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
  - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";

- b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente amovibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.;
- c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
- d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
3. Per maggiore chiarezza si distinguono i seguenti possibili interventi:
- A) nuova edificazione ad uso abitativo;
- B) interventi sull'esistente;
- C) costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli.

A) NUOVA EDIFICAZIONE AD USO ABITATIVO:

Nell'edificazione, l'unità edilizia dovrà essere, per quanto possibile, ricavata all'interno dei fabbricati esistenti, con l'obbligo di recuperare eventuali volumi disabitati o dismessi.

Qualora i corpi di fabbrica disastriati, disabitati o dismessi, non siano utilizzabili sia per ubicazione, sia per l'impossibilità di adeguarsi alla normativa igienico-sanitaria vigente e semprechè non rivestano alcun valore storico, ambientale, architettonico, paesaggistico, si dovrà procedere alla loro demolizione, previo atto autorizzativo, prima dell'inizio lavori.

Nell'impossibilità di realizzare l'unità edilizia all'interno dei volumi esistenti, si dovrà realizzare il nuovo volume in modo da costituire un unico aggregato abitativo con l'esistente, comunque entro un raggio massimo di ml.100 da edifici esistenti.

Nella nuova edificazione dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:

- 1) Tipologia isolata;
- 2) *Altezza massima*: H max = ml. 7,00;
- 3) *Numero massimo dei piani*: 2 oltre il sottotetto; è ammesso un piano interrato;
- 4) *Distanza minima dai confini*: ml. 5,00;
- 5) *Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica*:  
Df = ml. 10,00; ml. 5,00 fra pareti che si fronteggiano e non entrambe finestrate.
- 6) *Distanza minima dal ciglio strada*: valgono le prescrizioni di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1404 e comunque nel rispetto del codice della strada.
- 7) Le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura. Limitatamente ai dintorni del fabbricato l'area scoperta può essere utilizzata per servizi connessi con la residenza e strettamente inscindibili con la nuova unità edilizia.
- 16) Le recinzioni possono essere ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere realizzate in:
  - a) per confini interni:
    - rete plastificata su piccolo zoccolo di calcestruzzo con siepe sempreverde accostata;
  - b) per confini su strada:

- mattoni a faccia vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
- di ringhiera in ferro con semplici elementi verticali.

L'altezza massima della recinzione non deve superare cm. 150 dal piano di campagna con un limite massimo di cm. 50 per la zoccolatura.

Dette norme possono essere integrate/modificate dal Regolamento edilizio Comunale (REC)., senza che costituisca variante al PI,

#### B) INTERVENTI SULL'ESISTENTE

L'ampliamento residenziale dovrà avvenire recuperando parte del fabbricato rurale ad uso annessi rustici, qualora questo costituisca unico corpo con l'abitazione e semprechè non sia necessario alla conduzione del fondo.

La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispezzato Regionale dell'Agricoltura.

Nel caso in cui non sia possibile recuperare l'adiacente parte rustica, l'ampliamento dovrà essere contiguo ed in prosecuzione del fabbricato esistente, adeguandovisi sotto il profilo tipologico.

Negli interventi di restauro, ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, dovranno, per quanto possibile, essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio.

In generale, per i casi previsti dalla lettera B), nell'ampliare il volume residenziale all'interno dell'edificio esistente si dovranno prevedere:

- l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscono nell'impianto originario, la demolizione di eventuali poggiosi, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.

Per gli ampliamenti residenziali che, per documentati motivi non possono essere realizzati all'interno del corpo della fabbrica esistente, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- 1) Altezza: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto delle altezze minime interne previste dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e/o accessori;
- 2) Distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a distanze minori fino a confine, previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza;
- 3) Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:  
Df = ml. 10,00 oppure 5,00 tra pareti che si fronteggiano e non entrambe finestrate;

Negli interventi di ristrutturazione ed in quelli combinati di ristrutturazione e ampliamento, saranno ammissibili quelle soluzioni che, seppure non globalmente, favoriscono un evidente miglioramento della tipologia dell'edificio.

Le norme di cui alla presente lettera B) non vanno applicate agli edifici rurali di antica origine, di cui all'ex art. 10 della L.R. 24/85, debitamente individuati nella tavola di classificazione della zona rurale.

Per tutti gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di opere interne.

#### C) ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI ED ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.

L'annesso rustico deve costituire una pertinenza del fondo agricolo, essere connesso con l'esercizio su di esso di un'attività agricola e soddisfare a un collegamento funzionale con il fondo stesso.

I fabbricati per allevamenti zootecnici di carattere familiare, devono distare non meno di 30 ml. dai confini di proprietà e dalle abitazioni singole circostanti, eccezione fatta per l'abitazione del titolare con la

quale la distanza minima non dovrà essere inferiore a ml. 10,00. In generale per tutto il territorio agricolo, si richiamano i disposti di cui alla Delibera G.R.V. n. 7949 del 22.12.89.

Nel caso di ampliamento di fabbricati per allevamenti zootecnici di carattere familiare devono essere rispettate le distanze di cui al comma precedente, salvo che per l'abitazione de). titolare, per la quale è sufficiente che la volumetria in ampliamento non modifichi, in senso peggiorativo, le distanze di tatto riscontrabili fra abitazione e stalla esistenti.

Sia per gli allevamenti zootecnici di tipo familiare, sia per quelli di carattere intensivo, il sistema di smaltimento dei liquami deve essere approvato dall'unità locale socio-sanitaria.

Nei casi in cui l'annesso rustico sia da realizzare in continuità con l'edificio residenziale esistente, devono essere rispettate le norme tipologiche valevoli per l'ampliamento residenziale stesso previste nel precedente punto B).

Nei casi in cui l'annesso rustico venga a costituire una nuova edificazione, devono essere sostanzialmente rispettare le indicazioni tipologiche valevoli per la nuova edificazione ad uso residenziale, di cui al punto A), con esclusione del punto 2 relativo all'altezza dell'edificio, la quale, in questo caso, può variare a seconda delle esigenze.

Il rilascio del titolo autorizzativo per le costruzioni di cui al presente punto C) è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### C1) Allevamenti intensivi senza un nesso funzionale con il fondo

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, nella realizzazione di nuovi insediamenti, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.

Nel periodo transitorio, fino al rilevamento delle classi degli allevamenti esistenti, si applicano agli allevamenti potenzialmente intensivi le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e smi. - atti di indirizzo compresi - e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Pano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale).

A questo proposito valgono le disposizioni: del Pano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e smi., ed atti di indirizzo.

Gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi sono da intendersi, come generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in

sede di stesura del P.A.T., la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al P.A.T. medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.

Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del P.A.T. siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del P.I., la loro revisione non costituirà variante urbanistica al P.I. medesimo."

Qualora gli allevamenti con nesso funzionale in classe 1 dovessero perdere il nesso e pertanto divenire allevamenti intensivi, devono essere inseriti nella Carta dei Vincoli, e ciò costituisce variante al PAT.

Le recinzioni possono essere autorizzate a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere in:

a) per confini interni:

-rete plastificata su piccolo zoccolo di calcestruzzo con siepe sempreverde accostata;

b) per confini su strada:

- mattoni a faccia vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
- di ringhiera in ferro con semplici elementi verticali.

Dette norme possono essere integrate/modificate dal Regolamento edilizio Comunale (REC)., senza che costituisca variante al PI.

### **Art. 32 - Zone E1 -agricola con valenza ambientale**

**aree che mantengono considerevoli aspetti della composizione originaria del paesaggio e che conservano tracce dell'assetto storico e dell'organizzazione fondiaria del passato.**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### **DESTINAZIONE D'USO SULL'ESISTENTE**

- Case di abitazione per la conduzione del fondo;
- annessi rustici, costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole e diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
- allevamenti intensivi;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- attività agrituristiche, per operatori autorizzati ai sensi della L.R. 31/1996.

Su queste superfici, caratterizzate da sistemazioni di pregio ambientale e da formazioni di importanza paesaggistica ed ecologica, non sono ammessi:

1. gli allevamenti zootecnici intensivi senza un nesso funzionale con il fondo agricolo;
2. gli impianti di acquacoltura
3. gli ampliamenti non per adeguamento igienico sanitario;
4. le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra.

I nuovi fabbricati a destinazione residenziale in funzione dell'attività agricola, dovranno attenersi alle rispettive norme del Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.

Per i fabbricati esistenti su queste superfici vengono ammessi solo i seguenti interventi:

1. per gli edifici tutelati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/95 quanto previsto dal successivo art. 46;
2. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione;
3. ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, per dotazione di servizi igienici;
4. la demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

Andranno per quanto possibile salvaguardate e preservate le attuali destinazioni forestali e la sistemazione idraulico agraria dei terreni.

Per gli interventi previsti, valgono le seguenti norme:

#### 1. AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO-SANITARI E PER DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI

Detto tipo di ampliamento, ammissibile anche nelle fasce di rispetto, non dovrà modificare il numero dei piani dell'edificio, ma solo le altezze dei singoli locali interni; inoltre può aumentare la superficie coperta per l'adeguamento dei locali abitabili alle dimensioni minime previste nel Regolamento Edilizio e prevedere l'eventuale formazione di servizi igienici, se insufficienti. I nuovi parametri dimensionali dovranno far riferimento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono in ogni caso sempre permessi ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente.

L'adeguamento igienico sanitario e la costruzione di servizi igienici sono sempre consentiti senza prescrizioni inerenti la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e l'altezza dei fabbricati nel caso in cui non ci siano altre possibilità.

Nel caso di interventi su edifici ubicati nelle fasce di rispetto l'ampliamento deve essere realizzato sul lato opposto a quello fronteggiante la strada ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04.

#### 2. DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI IN LOCO DI EDIFICI UBICATI AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni in loco per inderogabili motivi di staticità, o di tutela della pubblica incolumità, il fabbricato dovrà essere riedificato nel luogo originario anche in deroga ai parametri metrici del presente Regolamento e di Legge.

#### 3. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI UBICATI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per detti interventi nel caso di ricostruzione vale quanto prescritto dall'art. 41 della L.R. 11/2004.

Nel caso in cui la ricostruzione sia possibile in aree agricole contigue esterne alla fascia di rispetto valgono le seguenti prescrizioni:

- il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio - sono ammissibili gli adeguamenti igienico sanitari di cui al punto 1 del presente articolo;
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5.00 o in aderenza nelle costruzioni a confine;
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate m. 10,00;
- distanza minima tra edifici senza pareti finestrate m. 5,00 o in aderenza.

#### 4. SERRE

Per le serre valgono le seguenti norme:

In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

—distanza dai confini ml. 5,00, dalle strade ml. 10,00 e dai fabbricati non sono previste distanze minime.

#### 5. ANNESSI RUSTICI

- Numero massimo dei piani: n. 1;
- Altezza massima dei fabbricati: m. 8,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00 in aderenza per costruzioni a confine;
- Distanza minima dalle strade: ml. 10,00;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di uno stesso edificio:
- ml. 10,00 o in aderenza a fabbricato ubicato a confine.

#### 6. DESTINAZIONI D'USO

Nelle sottozone E2 DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE sono ammesse solo destinazioni d'uso residenziali e di tipo agricolo. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti normate dall'art. 20. Sono ammesse le destinazioni agrituristiche per richiedenti aventi titolo ai sensi della L.R. 31.1.75 n. 21 .

Le recinzioni possono essere autorizzate a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere in:

a) per confini interni:

-rete plastificata su piccolo zoccolo di calcestruzzo con siepe sempreverde accostata;

b) per confini su strada:

- mattoni a faccia vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
- di ringhiera in ferro con semplici elementi verticali.

Dette norme possono essere integrate/modificate dal Regolamento edilizio Comunale (REC)., senza che costituisca variante al PI.

**Art. 33 ZONA NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali (ex E4).**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

Previgente PRG/PI

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Sono zone caratterizzate da una consolidata antropizzazione che risultano ormai slegate dall'ambiente rurale.
2. Corrispondono ad "aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali": contrade esistenti, eminentemente a carattere rurale, disponibili per la costituzione e/o l'ampliamento di borghi rurali.
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente e cambi di destinazioni d'uso compatibili così come previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04.
4. L'eventuale cambio di destinazioni d'uso per edifici esistenti deve avvenire nel rispetto delle tipologie tradizionali e deve essere effettuato favorendo il trasferimento e l'accorpamento dei volumi, con l'eliminazione di baracche e simili.
5. Il trasferimento o l'accorpamento di volumi può interessare solo edifici legittimi o legittimati e può essere concesso solo previa presentazione di un progetto unitario.
6. E' ammessa una nuova edificazione solamente per quei lotti che, avendo una superficie minima non inferiore a 800 mq. alla data adozione della presente variante al P.I. siano completamente inediticati. Non è quindi ammessa la costituzione di nuovi lotti, con fine edificatorio, mediante divisione di aree già interessate da una preesistenza.
7. La destinazione d'uso è residenziale ed agricola, tranne che per gli edifici ad uso ricovero animali. Sono ammesse, oltre a quanto previsto dall'art. 20 delle presenti NTO, le attività compatibili con la residenza, quali:
  - negozi o botteghe;
  - studi professionali;
  - attività commerciali e/o laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori ed odori molesti o che, comunque, a giudizio del Comune, siano incompatibili con il carattere della zona;
  - autorimesse pubbliche o private;
  - ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè.

Nell'ipotesi di ampliamento dell'edificio esistente devono essere rispettate le seguenti norme:

1) Oltre all'ampliamento fino a mc. 800, è sempre ammesso un aumento volumetrico, per una sola volta e per gli edifici esistenti all'atto di adozione del PAT, di mc. 100 per l'adeguamento igienicosanitario dell'edificio esistente.

E' ammessa la copertura di scale esterne nonché l'adeguamento delle altezze ai minimi del regolamento edilizio in deroga ai limiti di volumetria precedenti.

2) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal Regolamento Edilizio per i locali in esso ricavabili.

3) Distanza dai confini: ml. 5,00 o a distanze minori fino a confine<sub>1</sub> previo accordo registrato tra privati, con possibilità di costruzioni in aderenza.

4) Distanza minima dalla strada: ml. 5,00 od in allineamento con gli edifici esistenti.

Nell'ipotesi di nuova edificazione, devono essere rispettate le seguenti norme:

- 1 If = 1,00 mc/mq. con un massimo di mc. 800.
- 2 Lotto minimo: mq. 800.
- 3 Altezza massima: mt. 7,00.
- 4 Numero massimo dei piani: 2 oltre al sottotetto; è sempre ammesso un piano completamente interrato o seminterrato.
- 5 Distanza dai confini: mt. 5,00 o a distanze minori fino a confine previo accordo registrato tra privati con possibilità di costruire in aderenza.
- 6 Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: ml. 10,00; ml. 5,00 fra pareti che si fronteggiano e non entrambe finestrate.
- 7 Distanza minima dalla strada: ml. 5,00 od in allineamento con gli edifici preesistenti.
- 8 Sono esclusi dalle presenti norme gli eventuali fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85', che dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione
- 9 I Parcheggi privati all'interno delle Z.T.O. N.E.D. vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 16 delle presenti N.T.O.
- 10 Le recinzioni possono essere autorizzate a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere in:
  - a) per confini interni:
    - rete plastificata su piccolo zoccolo di calcestruzzo con siepe sempreverde accostata;
  - b) per confini su strada:
    - mattoni a faccia vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
    - di ringhiera in ferro con semplici elementi verticali.

L'altezza massima della recinzione non deve superare cm. 150 dal piano di campagna con un limite massimo di cm. 50 per la zoccolatura.

Dette norme possono essere integrate/modificate dal Regolamento edilizio Comunale (REC)., senza che costituisca variante al PI,

- 11 I fabbricati ad uso annesso rustico che, alla data di adozione della presente variante, si configurano dismessi in quanto non sono più legati ad un'azienda agricola, possono essere integralmente recuperati con le destinazioni d'uso previste per la zona. Il recupero della volumetria, per un massimo di mc. 600, può essere ottenuto anche mediante demolizione e ricostruzione "in loco" (cioè nello stesso sedime). Il recupero di detti fabbricati, in sede di presentazione del titolo abilitativo, deve essere accompagnato da una relazione tecnico-agronomica di un professionista abilitato che ne attesti la non funzionalità con il fondo agricolo.

## Art. 34 **Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa in ambito agricolo**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T., L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Gli Elaborati C e D del P.I. evidenziano i nuclei di edificazione diffusa, desunti dalle aree di edificazione diffusa indicate nel P.A.T. come definiti, previsti e verificati in base dall'art.33 della NTA, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato, indipendente dalla superficie fondiaria.
2. Sono individuati lotti riservati alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente e cambi di destinazioni d'uso compatibili così come previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04.
4. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo singolo, binato, e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. *Numero massimo dei piani:* 2 fuori terra;
6. *Altezza massima del fabbricato (H):* 7,50 ml;
7. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
8. *Distanza dai confini di proprietà:* non potrà essere inferiore a 5,0 m.;
9. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.  
  
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
10. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 20 delle presenti N.T.O.;
11. *Parcheggi:* all'interno delle Z.T.O. N.E.D. i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 16 delle presenti N.T.O.
12. L'Amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.

13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Sono esclusi dalle presenti norme gli eventuali fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85', che dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Le recinzioni possono essere autorizzate a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e dovranno essere in:
  - a) per confini interni:
    - rete plastificata su piccolo zoccolo di calcestruzzo con siepe sempreverde accostata;
  - b) per confini su strada:
    - mattoni a faccia vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
    - di ringhiera in ferro con semplici elementi verticali.

L'altezza massima della recinzione non deve superare cm. 150 dal piano di campagna con un limite massimo di cm. 50 per la zoccolatura.

Dette norme possono essere integrate/modificate dal Regolamento edilizio Comunale (REC)., senza che costituisca variante al PI.

## **TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 35 Zona F1 – Aree per l'istruzione**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. In dette zone sono consentiti solo edifici scolastici di ordine e grado individuato dal simbolo apposito sull'area e la eventuale residenza per il solo personale di custodia.
2. Valgono le disposizioni vigenti in materia:
  - l'If non sarà superiore a 2,5 mc/mq;
  - l'Ic a 1/3;
  - h max = 11,5 mt.
3. Le aree scoperte saranno sistemate a anche con alberi ad alto fusto e organizzate per le attività didattiche e ricreative all'aperto degli allievi.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

### **Art. 36 Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. In dette zone sono consentiti solo edifici ospitanti le funzioni specifiche della destinazione d'uso e la eventuale residenza per il solo personale di custodia.
2. L'If non sarà superiore a 3 mc/mq;
3. l'Ic = 1/3;
4. l'h max = 11,5 mt.
5. Le aree scoperte saranno sistemate a verde con alberi ad alto fusto
6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

### **Art. 37 Zona F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

##### *a) Zone a verde pubblico (F3, parco urbano).*

Queste zone sono destinate al riposo e allo svago e particolare cura dovrà essere destinata all'organizzazione del patrimonio erboso e floristico.

##### *b) Zone a verde sportivo (F3: impianti sportivi di base e impianti sportivi agonistici).*

Queste zone sono destinate ai giochi, allo sport ed allo spettacolo sportivo.

Dette zone saranno regolate da apposito P.P. che potrà prevedere solo attrezzature ed edifici sportivi e rispettare i seguenti indici:

- Iff = 0,5;
- Ic = 1/10;
- h max 9,0.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

### **Art. 38 Zona F4 – Parcheggi pubblici**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. Le aree per parcheggi sono dimensionate sulla necessità di parcheggi a servizio della residenza e a servizio delle zone industriali e artigianali.
3. Le aree destinate a parcheggi possono essere utilizzate per il reperimento dei parcheggi a servizio delle attività commerciali, nei limiti delle quantità in esubero sul dimensionamento.
4. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore

a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.

5. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
6. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 39 Infrastrutture: percorsi ciclopeditoni ed itinerari turistici ed attracchi fluviali esistenti e di progetto.**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Trattasi delle aree interessate dagli itinerari ciclopeditoni e turistici ed attracchi fluviali esistenti e di progetto. La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella Tavole di progetto, costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Gli itinerari di interesse storico-turistico ed ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.
2. Essi si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopeditona), o lungo le vie d'acqua (canali navigabili): le diverse tipologie di itinerario sono interconnesse. Gli attracchi lungo il fiume Adige hanno una valenza di natura turistico e sportiva, in sede di progettazione puntuale necessiteranno tutte le necessarie autorizzazioni degli Enti di competenza e di tutela.
3. Gli itinerari ciclopeditoni devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopeditona, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

## **TITOLO IX - VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 40 Viabilità esistente e programmata e fasce di rispetto stradali**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.;

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità sia esistenti che di progetto programmate dal PAT e dal PI e le relative fasce di protezione e rispetto.
2. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
3. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
4. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno essere confermate, o subire quelle modifiche dovute alle mutate esigenze progettuali.
5. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi e strutture a servizio della viabilità, interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, senza aumento del numero delle unità abitative, ampliamento di edifici esistenti, ove consentito dal P.I., che in ogni caso non dovrà comportare l’avanzamento dell’edificio verso il fronte stradale; in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benessere dell’Ente proprietario della strada.
9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell’infrastruttura stradale.

10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

**PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (espresse in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)**

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurban e principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992) (1)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada,	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.

(1) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli

strumenti urbanistici attuativi, valgono le distanze disciplinate dall'art. 25 comma 3° del DPR 495/92 (Regolamento di attuazione del codice della strada)

#### **Art. 41 Elettrodotti**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; Legge n. 36 del 22.02.2001;

L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti"; DPCM 08.07.2003;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Trattasi delle fonti di vincolo dei campi elettromagnetici generati da elettrodotti.
2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. L'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è indicativa. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
4. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.
5. La profondità delle fasce è determinata in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'A.R.P.A. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

#### **Art. 42 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; D.Lgs. n. 259/2003;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni:  
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.
3. Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.

**Art. 43 Fascia di rispetto cimiteriale**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.;

R.D. n. 1265/1934; Legge n. 166/2002; L.R. n. 30/2016, Art. 63;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.
2. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

**Art. 44 Fascia di rispetto depuratori**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale"; Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977; Piano Regionale di Tutela delle Acque;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. Per gli impianti di depurazioni che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile di 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, Comma 1, lett. a),b),c) del DPR 380/2001 e s.m.i.. oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati, e di colture arboree industriali.

#### **Art. 45 Vincolo monumentale**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio Art. 10;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso gli edifici e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

#### **Art. 46 Manufatti rurali, edifici tutelati, ville venete e pertinenze scoperte da tutelare**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.;

Ex L.R. n. 24 del 1985 ; L.R. 61/85, art. 28; art. 40 L.R. 11/2004

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

##### ***Disciplina:***

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati i manufatti rurali, gli edifici tutelati e le ville venete e le pertinenze scoperte da tutelare ai sensi dell'art. 40 della L.r. 11/04.

#### **46.1 Fabbricati e manufatti rurali di cui ex art. 10 della ex L.R. 24/85**

I fabbricati e manufatti rurali disciplinati dalla ex L.R. 24/85 art. 10 sono normati dalla specifica variante al PRG approvata con D.G.R.V. n. 4014 del 30.08.1994.

Tali beni riguardano fabbricati, corti e colmelli ed in genere tutti gli elementi che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'insediamento storico, sia in quanto elementi, partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli edifici, aggregazioni edilizie e manufatti aventi particolari interessi ambientali, storici, caratteristici dei beni culturali tipici delle zone agricole individuate nell'elaborato n. 13.1, sono raggruppati in due categorie di intervento:

- categoria "A": restauro conservativo;
- categoria "B": ristrutturazione generale.

Data l'importanza culturale del recupero dei fabbricati censiti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, per essi è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo utilizzazioni compatibili con la residenza, quali:

- negozi o botteghe;
- studi professionali;
- attività commerciali e/o laboratori artigianali in cui impianti non producano rumori ed odori molesti, o che, comunque, a giudizio del comune, siano compatibili con il carattere della zona;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè.

Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i parametri edilizi relativi a: superficie minima di pavimento, cubatura minima, altezza interna minima utile dei vani, superficie illuminante ed areante, sono da considerarsi come per la destinazione residenziale.

Dato lo specifico carattere degli interventi, è ammessa deroga al rapporto di 1/8 fra superficie illuminante ed areante e la superficie del pavimento del locale qualora l'adeguamento al valore più sopra precisato comporti un risultato architettonico pregiudizievole nei confronti delle finalità del presente articolo.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sempreché non contrastino con le specifiche prescrizioni di cui alle successive categorie A) e B).

#### CATEGORIA A: RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- g) possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione, possibilità di limitati spostamenti e/o ricostruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, sempre che siano rispettati i valori minimi richiesti per le altezze previste dal vigente R.E.;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente con ventilazione forzata;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati e derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere eseguiti con malta e tinte analoghe a quelle originarie e mediante tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, salvo le situazioni già consolidate per le quali non sarà possibile alcun cambio di destinazione d'uso;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' consentito il recupero della volumetria definita incongrua con la ricostruzione (ampliamento) sempre che risulti organicamente risolto con l'esistente e nel rispetto delle norme di nuova edificazione previste dal vigente R.E.C.

#### CATEGORIA B: RISTRUTTURAZIONE GENERALE

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne od interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo omogeneo al tessuto edilizio ed ambientale del nucleo.

Non sono ammesse sopraelevazioni degli edifici e per le parti da riedificare l'altezza massima non dovrà superare quella esistente.

L'intervento per quanto concerne le parti da conservare, perché architettonicamente qualificanti, dovrà riferirsi alle prescrizioni di cui alla categoria A) mentre, per quanto riguarda le parti da riedificare, dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- b) coperture: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quelle attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici, e comunque non superiore a 50 cm. ed in particolare dovranno essere conformate come per gli edifici della categoria A) ; i manti dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel territorio comunale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonché eternit, ondolato, ecc.;

- c) fori finestra e porte: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, potranno variare tra 1 e 2 mq., avere forma quadrata e/o rettangolare, e comunque dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla decorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc.
- e) E' fatto esplicito divieto di utilizzare per queste opere elementi metallici quali ferro anodizzato ed altro; le finestre potranno essere provviste di protezione a superficie piena (oscuri) ed in tal caso dovranno essere in legno con apertura a cardine. E' fatto assoluto divieto all'uso di tapparelle.
- f) Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze;
- g) opere in ferro dovranno essere di norma vietate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti di ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- h) finiture esterne di camminamenti: dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione; E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- i) contorni di porte e finestre, nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale locale. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 2 (due). E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- j) davanzali: dovranno essere realizzati in lastra di pietra locale, con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro di cm. 6. E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale, mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- k) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

In entrambe le categorie protette è consentito il recupero a fini residenziali, e/o altro uso ammesso, di annessi rustici preesistenti in appoggio al volume residenziale e con questo oggetto di tutela.

Nel recupero di queste volumetrie, dovrà esserci l'integrale rispetto delle prescrizioni corrispondenti alle precedenti categorie A) e B) nonché delle seguenti:

- a) i collegamenti interni, verticali e orizzontali, dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- b) i materiali, con cui si eseguono i lavori di sistemazione del fabbricato, dovranno essere quelli tradizionalmente usati, nelle architetture coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno; la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Limitatamente ai fabbricati individuati con la categoria "B" ristrutturazione generale, possono essere demoliti fabbricati o parti ritenuti incongrui sotto il profilo storico-tipologico, in cui non è giustificabile la conservazione dell'involucro.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile recuperare la volumetria esistente ricomponendola nella parte retro o lateralmente del fabbricato, mediante un nuovo riproposizionamento o con corpo staccato nel medesimo ambito di intervento.

Dovranno essere progettati tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico e edilizio circostante.

Detti interventi di ricomposizione dovranno essere preceduti da un Piano Urbanistico attuativo, o Permesso di costruire convenzionato.

**Elenco degli edifici di cui all'art. 10 della ex legge 24/85**

<i>Edifici</i>	<i>Categoria di appartenenza</i>
1	B
2	B
3	B
4	A
5	B
6	B
7	B
8	B
9	A
10	B
11	B
12	B
13	B
14	B
15	B
16	B
17	B
18	B
19	B
20	B
21	B
22	B
23	A
24	B
25	B
26	B
27	B
28	B
29	B
30	B
31	B
32	B
33	B
34	B

**46.2 Edifici tutelati**

Sono edifici tutelati non riferibili ai fabbricati o manufatti rurali di cui all'ex art. 10 della L.R. 24/85 di cui al punto precedente, individuati nel PAT, aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo con categoria "A" così come disciplinato al precedente punto 45.1 del presente

articolo, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato da Enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi;

### **46.3 Ville Venete**

Per le Ville Venete e le pertinenze da tutelare, così come individuate nelle tavole del PRC, sono individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" così come disciplinato al precedente punto 45.1 del presente articolo, nel rispetto delle eventuali disposizioni indicate da Enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi;

#### **Art. 47 zona a vincolo ambientale: Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c); L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies*;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. C - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D - Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso"), si estendono dai piedi degli argini e delle relative sponde per una fascia di ml. 150 ciascuna;
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Le disposizioni di cui al 1° comma del presente articolo non si applicano alle aree di cui all'art. 142, comma 2, del D.Lgs. n° 42/2004.
4. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
5. Il rilascio di atti autorizzativi sono esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04.
6. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
7. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla a D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

8. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

#### **Art. 48 Ambiti di pianificazione coordinata – vincolo paesaggistico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; L.R. 11/04

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

Si tratta di un'area che è in relazione con aree ad alta naturalità di interesse Provinciale: area marginale di Piacenza d'Adige; Golena a Castelbaldo; boschetto presso Barbona. Area del sistema fluviale Adige presso Anguillara Veneta – Borgoforte

Nelle successive fasi del PI Il Comune, di concerto con gli Enti competenti, in sede di pianificazione dovrà provvedere a:

1. valorizzare il paesaggio dell'asta fluviale e di aree limitrofe di valore naturalistico (golene, paleoalvei, ecc.) superando il concetto di tutela delle "fasce di rispetto";
2. attrezzare percorsi lungo il fiume e nel paesaggio circostante, collegando altre emergenze naturalistiche e storiche della zona (paesaggio agrario portatore di potenziale valore naturalistico, ville venete, parchi storici, carrarecce, segni delle bonifiche storiche, manufatti idraulici);
3. creare siepi e boschetti campestri nella campagna circostante, seguendo, nelle zone comprese entro le arginature del fiume, le indicazioni tecniche da parte delle autorità competenti;
4. creare le condizioni favorevoli allo stanziamento e al passo di fauna e avifauna.

La pulizia periodica delle arginature per la parte spondale verso il corso d'acqua deve prevedere barre d'involo o tecnologie che permettano la salvaguardia della fauna nelle sue diverse componenti.

Per gli ambiti di pianificazione coordinata si rimanda allo specifico documento guida per la valorizzazione delle parti del territorio interessate dalla pianificazione coordinata.

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

#### **Art. 49 Ambiti per l'istituzione di Parchi e riserve di interesse regionale**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T., L.R. 40/84 Nuove Norme Per La Istituzione Di Parchi E Riserve Naturali Regionali ,P.T.R.C., art. 19 (Direttive per la tutela delle risorse naturalistico - ambientali), art. 33 (Direttive, prescrizioni e vincoli per parchi, riserve naturali e aree di tutela paesaggistica Regionali), vincolo paesaggistico art. 142 lettera f) decreto legislativo n. 42/2004 (parchi e riserve istituiti).

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Trattasi degli ambito individuati dal PTRC che costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico di cui all'art. 19 dello stesso PTRC. Gli ambiti di cui al presente articolo

sono assoggettati alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico - ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. e art. 142 lettera f) del decreto legislativo n. 42/04.

2. Con apposita variante al PI verrà disciplinata puntuale ed apposita normativa, Sino alla approvazione del P.I. è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali degli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo, in tutti i loro aspetti.

#### **Art. 50 Ambiti di paesaggio PTRC ed aree ad elevata utilizzazione agricola.**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.;

Legislativo: Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Sono ambiti di paesaggio "Bassa Pianura tra i Colli e l'Adige desunti dall'Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC.
2. Il PAT come da direttive contenute nell'art. 29 delle NT del PAT, definisce che perimetri degli ambiti di paesaggio individuati dal PTRC hanno valore indicativo e non costituiscono vincolo per la successiva pianificazione di dettaglio. Le descrizioni contenute nelle schede dell'atlante ricognitivo portano alla definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica d'ambito. Gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nell'Atlante, in conformità alla Convenzione Europea del Paesaggio, hanno valore di indirizzo, non prescrittivo, e costituiscono quadro di riferimento per la pianificazione di dettaglio, la pianificazione provinciale, comunale e intercomunale e la pianificazione di settore.
3. I perimetri degli ambiti di paesaggio individuati dal PTRC hanno valore indicativo e non costituiscono vincolo per la successiva pianificazione di dettaglio.
4. Con successiva variante al PI saranno definiti gli indirizzi di cui al comma 1, prima di detta variante gli interventi dovranno attenersi indicativamente a quanto disciplinato dall'Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC.

#### **Art. 51 Aree di possibile interesse archeologico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Riguarda le aree non sottoposte ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici.
2. Nel caso sia verificato di concerto con la sovrintendenza l'effettivo interesse archeologico dell'area, a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone a tutela archeologica, sono subordinati a titoli a dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
4. Gli interventi previsti non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 20, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio)

**Art. 52 Aree agro-ambientalmente fragili dell'art.41 L.R. 11/2004 (aree vulnerabili da nitrati di origine agricola)**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. ;

DGR n. 2495/2006; DDR n. 168 del 31.05.2007.

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina di zona:***

1. Il PI si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento. In tale contesto indispensabili divengono il controllo delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi produttivi, attività agricole a rischio di inquinamento, depuratori, cimiteri. La parte del territorio comunale individuata in tav. 3, rientra nell'Ambito del Bacino Scolante. Il PAT, relativamente alle tematiche agricole, promuove la razionalizzazione della raccolta, al trattamento ed allo spargimento delle deiezioni animali derivanti da allevamenti zootecnici. La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" ed i successivi Atti Regionali.
2. Tutti i pozzi con concessione per usi non domestici, dovranno essere dotati di contatore volumetrico come previsto dalla legislazione vigente, e i titolari dovranno comunicare al Comune il consumo annuale desunto dalla lettura al contatore. Nelle aree di rispetto dei punti di prelievo di acque a scopi acquedottistici, si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs.n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs.n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale". Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali. Nella Tav. 1 sono individuati, come generatori di vincolo e di relative fasce di rispetto, i pozzi di prelievo idropotabile.

### **Art. 53 Zone di tutela e fasce di rispetto (Art. 41, L.R. 11/2004)**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; L.R. n.11/2004, Art. 41;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### **Disciplina:**

1. Si tratta delle aree di pregio naturalistico e/o paesaggistico, più precisamente in base all'elencazione dell'art. 41 della L.R. 11/04:
    - b) Corsi d'acqua e specchi lacuali e golene
    - d) aree umide
    - g) zone di tutele relative all'idrografia
    - h) aree boschive o destinate al rimboschimento
    - h) aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto
    - i) aree di interesse storico, ambientale e artistico
    - l) aree relative a contesti figurativi
  2. In alcuni di tali ambiti valgono le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 42/2004. Le azioni sono monitorate da parte degli Enti competenti preposti ai controlli ed agli interventi di tutela (Consorzi di Bonifica degli A.T.O., Magistrato alle acque, A.R.P.A.V., U.L.S.S., etc.).
  3. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali, comprese le golene che il P.A.T. individua in modo definitivo, è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e/o programmate dal PRG e quelle alle stesse contigue che il P.A.T. e il P.I. potranno meglio definire e relativamente alle quali potranno fissare distanze diverse.
  4. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
    - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
    - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
    - c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal P.I. e dalla disciplina regionale vigente per le zone agricole;
    - d) per le aziende agricole esistenti, gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art.44.
  5. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.  
Sono comunque da rispettare le norme previste dal PAT precisamente agli artt. 27 e 28 delle NTA.
1. E' individuata l'area del "Gorgo della Novizia", costituita da uno specchio d'acqua di circa 1500 mq che rappresenta una delle ultime tracce del primitivo ambiente paludoso che caratterizzava il territorio.
  2. In questa area non è possibile alcun intervento di modifica dello stato dei luoghi ad eccezione di quelli necessari per la sua conservazione, tutela e valorizzazione.

3. Sono escluse edificazioni di qualsiasi genere, ad eccezione di strutture legate alla fruizione naturalistica del bene.

#### **Art. 54 Fascia di rispetto idraulico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. - C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. - D Zone significative, scala 1:2000;

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica, anche non graficizzata nelle tavole di progetto, è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
  - a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
  - b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.
3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:
  - a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
  - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
  - d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
  - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
  - a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;

b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.

6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

#### **Art. 55 Vincolo idrogeologico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.; R.D. 16.05.1926 n. 1126; RDL n. 3267/1923; L.R. 52/72; L. 353/2000 e s.m.i.; Prescrizioni di Massima Polizia Forestale.

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### ***Disciplina:***

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 s.m.i. e della legislazione regionale in materia.

#### **Art. 56 Vincolo sismico**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. D.P.R. 380/2001 – capo IV; OPCM N° 3274 del 20.03.2003 ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ;D.C.R.V. N° 63/2003 ( Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008 L.R. 13/04 che modifica la L.R. 2/2003.  
L.R. 38/04.

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Tavv. Vincoli, scala 1:5000

##### ***Disciplina:***

Il territorio comunale di Anguillara Veneta è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

##### ***Disciplina:***

I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All. Ib, espressa in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita a suoli rigidi e dei contenuti del D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni

#### **Art. 57 Zone verdi**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. 11/04

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. - C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. - D Zone significative, scala 1:2000;

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Nelle aree verdi, sia pubbliche (F3) che private (verde paesistico, verde privato), confermate dal P.I., la sistemazione deve essere curata dalle rispettive competenze e non potrà essere in alcun caso alterata con costruzioni anche a carattere precario, salvo diversi disposti dei successivi articoli.
2. Le alberature esistenti, comprese quelle lungo le strade, dovranno essere conservate e particolarmente quelle riportate negli elaborati di P.I.
3. Qualora si intenda procedere all'abbattimento di alberature si dovrà chiedere apposita autorizzazione al Sindaco che potrà concederla solo per ragioni di utilità pubblica.

**Art. 58 Verde privato**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. 11/04

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. In queste zone potranno essere consentiti gli accessi stradali necessari a raggiungere i lotti adiacenti, purché non si occupino più di un decimo della superficie vincolata e si sviluppino in modo da non provocare l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.
2. Inoltre potranno essere installate serre e strutture mobili per la forzatura delle coltivazioni.
3. L'autorizzazione di tali opere è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione dell'intera area e di un programma di attività

**Art. 59 Coni visuali**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; L.R. 11/04

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. - C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. - D Zone significative, scala 1:2000;

Elab. - E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

**Disciplina:**

Nelle parti di territorio comprese nel raggio di 50 m dall'origine del cono visuale e con un angolo di 45° rivolto alla direttrice di sviluppo del paesaggio, è vietata l'interposizione di ostacoli (nuova edificazione e cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

## Art. 60 **Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.;

L.R. 11/04

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. Zone significative, scala 1:2000;

Elab. Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### **Disciplina:**

Si definiscono tali aree o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi.

- a. Si verificano **barriere infrastrutturali (aree e/o linee)** quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati.
- b. Si creano **barriere infrastrutturali (punti)** in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerarsi sempre di 1° grado.

Gli interventi : infrastrutture o insediamenti produttivi dovranno conformarsi a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA del PAT

## Art. 61 **Elementi della rete ecologica comunale**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.; L.R. 11/04

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. Rete ecologica locale, scala 1:5000;

### **Disciplina:**

1. La rete ecologica è un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi caratterizzati dalla presenza di popolazioni vegetali e/o animali, configurato dal P.A.T. per le finalità più ampie di:
  - conservazione della natura;
  - tutela della biodiversità;
  - sostenibilità delle trasformazioni insediative territoriali;
  - conservazione delle risorse della naturalità territoriale.
2. Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
  - a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - b) aree boscate;
  - c) corsi d'acqua naturali e artificiali;
  - d) prati, pascoli ed incolti;
  - e) siepi e filari;
  - f) neo-ecosistemi paranaturali.

*PRESCRIZIONI E VINCOLI DA P.A.T.*

3. Non sono consentiti interventi che possano limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Nella realizzazione di qualsiasi intervento di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40- 50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso è che vi sia una pendenza di almeno 1'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi".
4. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, nei casi in cui sia stato specificatamente valutato che le proposte progettuali (opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale), generino effetti significativi negativi sulla rete ecologica, con esclusione delle aree nucleo per le quali si rimanda alla normativa specifica, si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione ambientale in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti compensata o accresciuta. Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi individuati dallo stesso.
5. Con riferimento alla specifica tutela delle aree nucleo :
  - la gestione dell'agricoltura in queste aree deve essere indirizzata, anche mediante interventi di incentivazione e sostegno tecnico e finanziario, al mantenimento delle componenti di interesse ecologico e della biodiversità complessiva;
  - in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela del sito della rete Natura 2000 considerato. In base alla ricognizione effettuata l'intervento dovrà essere organizzato in modo

tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche, oggetto di tutela, eventualmente individuate;

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle presenti N.T. all'interno delle aree nucleo, si rimanda a quanto previsto dalle direttive e prescrizioni dell'art 20 - biodiversità: siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale

Eventuali interventi localizzati all'interno della rete ecologica, dovranno essere preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete stessa: in sede di progettazione edilizia dovrà essere effettuata una ricognizione dell'area di intervento e se a seguito della ricognizione dovesse emergere che gli interventi da realizzarsi possono interferire con habitat, habitat di specie e specie, dovrà essere valutata la possibilità di modificare il progetto in relazione alle particolari esigenze di tutela del sito della rete Natura 2000 considerato. In base alla ricognizione effettuata l'intervento dovrà essere organizzato in modo tale da non interferire con gli habitat e le specie floristiche e faunistiche di pregio eventualmente individuate.

6. La realizzazione e il mantenimento degli elementi della rete ecologica previsti dal PAT sono vincolanti. Dovranno essere conservate le formazioni vegetali presenti lungo i corsi d'acqua e i corridoi ecologici così come cartograficamente rappresentati nelle tavole del PAT in oggetto e che potrebbero fungere da habitat per specie identificate come potenzialmente presenti. Nelle isole ad elevata naturalità e nei corridoi ecologici, è vietata la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi, fatto salvo quanto previsto e consentito dalla normativa vigente.

All'interno dei corridoi ecologici è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica, inoltre sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai medesimi.

Dovrà essere rispettato quanto previsto dagli artt. 44-45-46-47 e 48 delle NTA del PAT

## **TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 62 Le aree di trasformazione urbanistica**

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:*

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione sui criteri applicativi e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.
8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

*CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:*

16. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
17. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
18. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
19. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
20. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.
21. Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

*CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA*

22. L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
23. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.
24. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

*CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)*

25. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

## **TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 63 Misure di mitigazione e compensazione ambientale**

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
3. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
4. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### **Art. 64 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio VAS**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T., le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle riportate all'interno del Rapporto Ambientale VAS del P.A.T.
3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Altissimo, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
4. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

### **Art. 65 Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dall'art. 4 della L.R. 11/04 e dalla D.G.R.V. n.61/2020.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.
3. Le nuove previsioni urbanistiche dovranno prevedere sempre la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione attuativa insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2,

punti 2 e 6, dell'allegato A alla DGR 1400/2017, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

#### **Art. 66 Energia prodotta da fonti rinnovabili**

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003, sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011 e s.m.i., oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa, agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).
4. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:
  - a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;
  - b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.
5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie

## **TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 67 Deroghe**

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

### **Art. 68 Disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.

### **Art. 69 Tolleranze**

2. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

### **Art. 70 Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

**ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004**

**COMUNE DI ANGUILLARA**  
**Provincia di Padova**

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo " \_\_\_\_\_".

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Anguillara V., presso la sede Municipale, Via....., avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

- .....

**PREMESSO**

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto ..... si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
  - Norme di attuazione
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
  - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
  - Schema di convenzione
  - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
  - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
  - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
  - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
  - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi - verde
  - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
  - Tav. 7 - scala 1:500 - Sezioni stradali tipo
  - Tav. 8 - scala 1:500 - Sistemazione aree verdi - parcheggi - viabilità
  - Tav. 9 - scala 1:500 - Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
  - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
  - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
  - Tav. 12 - scala 1:500 - Schema rete acquedotto e gas metano
  - Tav. 13 - scala 1:500 - Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
  - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
  - Tav. 15 - scala 1:500 - Aree da cedere
  - Tav. 16 - scala 1:500 - Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data .....
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**

**Attuazione del Piano**

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 3**

**Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo**

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc .....

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del ..... **per l'urbanizzazione primaria** risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mc .....x €/mc .....= € .....

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq ..... per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq ....., il tutto per complessivi mq .....
- PARCHEGGI per complessivi mq .....
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq ....., comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art. ....

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € ..... cioè superiore al contributo di € ..... che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Carceri per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R. ....

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

**Art. 4**

**Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

**Art. 5**

**Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -**

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € .....

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data ..... con quietanza n. ....

**Art. 6**

**Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.**

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

**Art. 7**

**Trasferimento oneri**

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8**

##### **Collaudo**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Carceri dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

#### **Art. 9**

##### **Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

#### **Art. 10**

##### **Vigilanza**

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegata alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

#### **Art. 11**

##### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

#### **Art. 12**

##### **Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

#### **Art. 13**

##### **Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

#### **Art. 14**

##### **Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 15**

##### **Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 16**

##### **Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Anguillara Veneta a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Anguillara Veneta li \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**COMUNE DI Anguillara Veneta**  
**Provincia di Padova**  
**C.F. 00660400284**

N. di Rep. \_\_\_\_\_

N. di Racc. \_\_\_\_\_

**SCHEMA**  
**CONVENZIONE**  
**ai sensi dell'art. 28-bis della DPR 380/01**  
**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaquindici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_.

Avanti a me dr. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti con il mio consenso, per espressa e concorde rinuncia fattami dalle parti, aventi i requisiti di legge, sono presenti i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede Municipale, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile ..... del Comune di Anguilla Veneta, C.F. \_\_\_\_\_, e quindi in nome, conto ed interesse dell'Ente che rappresenta, in forza del decreto sindacale prot. n. del \_\_\_\_\_ successivamente modificato con determina del sindaco \_\_\_\_\_;
- Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ imprenditore CF \_\_\_\_\_ che dichiara di agire nel presente atto in nome e per conto della Società " \_\_\_\_\_ " con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n.c. \_\_\_\_\_ e di iscrizione al registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, nella sua qualità di proprietario/presidente del CDA/legale rappresentante ecc... della medesima società, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e per il presente atto;

Detti comparenti, della cui identità personale il Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto, ai fini del quale, premettono:

- La ditta \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'area sita in Anguillara Veneta (PD), Via \_\_\_\_\_ e censita al fg. \_\_\_\_\_ m.n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ e m.n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_, per complessivi mq \_\_\_\_\_, attualmente ha destinazione \_\_\_\_\_ ad intervento convenzionato;
- La ditta \_\_\_\_\_ è intenzionata a valorizzare detta area mediante un progetto di urbanizzazione dell'area stessa al fine sia possibile la cessione di lotti a futuri acquirenti;
- Al fine di perseguire tale finalità risulta necessaria la predisposizione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di strade, parcheggi, verde pubblico e la creazione di lotti con assegnazione di una superficie e di una volumetria;
- Tale area non prevede la strumentazione urbanistica attuativa essendo la stessa area zona \_\_\_\_\_, ma ricorrendo una fattispecie simile ad un PUA risulta possibile ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/01 il convenzionamento mediante un permesso di costruire convenzionato;
- La ditta \_\_\_\_\_ ha presentato richiesta di permesso di costruire in data \_\_\_\_\_ avente come oggetto le opere di urbanizzazione della stessa area;
- Tale progetto ha ottenuto istruttoria favorevole da parte del Responsabile Area 5^ AREA URBANISTICA – EDILIZIA PROVATA ed è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data \_\_\_\_\_ e dalla Commissione Consiliare "Uso ed Assetto del Territorio in data \_\_\_\_\_;
- Che detto progetto è composto dai seguenti elaborati tecnici e grafici indicativi: (esemplificazione)

Tav. 01 - Planimetrie

Tav. 02 – Stato attuale - individuazione Ambito d'intervento

Tav. 03 – Stato di progetto - suddivisione generale aree

Tav. 04 – Stato di progetto - Rete acque nere e metano

Tav. 05 – Stato di progetto - Rete acque bianche e VCI

Tav. 06 – Stato di progetto - Rete Enel – Telecom – Illuminazione pubblica

Tav. 07 – Stato di progetto – profili e sezioni

Tav. 08 – Stato di progetto Sistemazione Area Verde ed Arredo Urbano

Tav. 09 – Stato di progetto - Individuazione aree da cedere al Comune

Tav. 10 – Stato di progetto – Segnaletica stradale

Tav. 11 – Stato di progetto – Verifica barriere architettoniche

Tav. 12 – Stato di progetto – Planivolumetrico

Allegato "A" Atto di proprietà  
Allegato "B" Documentazione Fotografica  
Allegato "C" Relazione Tecnica  
Allegato "D" Norme Tecniche di Attuazione del Piano  
Allegato "E" Schema Convenzione  
Allegato "F" Valutazione Acustica  
Allegato "G" Relazione Geologica  
Allegato "H" Indagine Ambientale (Terre da scavo)  
Allegato "I" Pareri Enti  
Allegato "L" Progetto e dimensionamento Impianto Illuminazione Pubblica

tutti atti che le parti dichiarano di conoscere ed accettare, anche se non materialmente allegati alla presente convenzione, dispensandone l'ufficiale rogante dalla relativa lettura.

**TUTTO CIO' PREMESSO  
FRA LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE,  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1**

Quanto esposto in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

**ART. 2**

La Ditta Richiedente, proprietaria dell'area sita nel Comune di Anguillara Veneta censita al fg. \_\_\_\_ m.n. \_\_\_\_\_, avendone titolo, si impegna a dare diretta esecuzione alla **all'urbanizzazione** che interessa l'area di proprietà così individuata fg. \_\_\_\_ m.n. \_\_\_\_\_, assumendo direttamente tutte le spese inerenti e conseguenti all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste oltre ad eventuali ulteriori oneri derivanti da prescrizioni esecutive impartite dagli Enti Gestori dei pubblici servizi e dal Responsabile ..... di cui al parere emesso con nota \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Tutte le opere di urbanizzazione previste, dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dell'Ufficio comunale competente e comunque con le modalità previste dall'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/2006 come modificato dal D.Lgs. 152/2008 (appalto di opera pubblica), ovvero secondo il progetto esecutivo con relativo capitolato speciale d'appalto che congiuntamente alla pianificazione attuativa è stato approvato, e producendo relazione all'ente sul rispetto delle procedure previste dalla richiamata normativa.

Con detta procedura la Ditta Richiedente assume la figura di Stazione Appaltante con gli obblighi e le responsabilità che ne conseguono.-

Copia dei progetti e gli schemi delle reti tecnologiche concordati con gli altri Enti Gestori dovranno essere depositati prima del collaudo.

La Ditta Richiedente si impegna ad eseguire i lavori secondo il progetto e le eventuali prescrizioni con particolare riferimento al sistema di smaltimento delle acque meteoriche rientranti nel bacino idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica Euganeo con sede in Este.

**ART. 3**

**Oneri a carico del Concessionario  
Urbanizzazione primaria**

Sono a carico della Ditta Richiedente, tutte le opere di urbanizzazione previste dalla strumentazione attuativa che di seguito si riassumono:

- realizzazione di area a parcheggio pubblico con recupero delle acque meteoriche ed opportunamente servito da pubblica illuminazione;
- realizzazione di verde pubblico che dovrà essere servito dalla rete di illuminazione pubblica;
- predisposizione di adeguata segnaletica stradale;

La realizzazione delle opere di cui sopra ammontante complessivamente ad

€. \_\_\_\_ (c \_\_\_\_ o/00) di cui € \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_) a scomputo degli oneri tabellari previsti per l'urbanizzazione primaria pari a €. \_\_\_\_ (€/mq \_\_\_\_ x mq \_\_\_\_) e €. \_\_\_\_,00.-

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione del Piano descritte nel presente articolo dovranno essere realizzate secondo quanto descritto nel capitolato d'appalto e nelle tavole di progetto ed ottenere il visto di regolarità da parte del Responsabile della 3<sup>a</sup> Area - LL.PP. e degli Enti Erogatori dei servizi, i quali potranno intervenire anche in corso di realizzazione delle stesse con richieste di giustificate modifiche.

**ART. 4**

**Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria ed altre connesse**

La Ditta Richiedente si impegna a realizzare le opere come indicate all'articolo precedente e come previsto negli elaborati grafici che costituiscono il progetto nonché nei tempi previsti dal successivo articolo 6.

Saranno inoltre trasmessi gli attestati – certificazioni della conformità delle opere da parte degli Enti erogatori dei servizi acqua, gas, energia elettrica, telefonica, fognatura e le relative planimetrie quotate al Comune di Anguillara Veneta.  
Le aree interessate dall'urbanizzazione primaria e dagli standards saranno cedute gratuitamente al Comune dopo l'approvazione del relativo collaudo nei tempi e forme previsti dall'art. 8.

#### **ART. 5**

##### **Oneri di urbanizzazione secondaria**

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Richiedente viene determinata in conformità alla quantificazione numerica prevista dalla NTO e nella quantificazione economica espressa dalla Delibera consiliare di onere secondario da calcolarsi sulla cubatura massima edificabile del Piano di cui trattasi e pertanto viene così quantificata: €/mc. \_\_\_\_ x mc \_\_\_\_ per un importo complessivo di €. \_\_\_\_ (\_\_\_\_), detto importo  
Ipotesi a) è già stato interamente versato in data \_\_\_\_\_ con bolletta n. \_\_\_\_\_ .-  
Ipotesi b) verrà interamente monetizzato in opere secondo quanto indicato dalla Giunta Comunale nella delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.-

Al momento del ritiro dei singoli Permessi di Costruire sarà dovuto

Ipotesi a) il solo costo di costruzione in base alla superficie convenzione dell'unità abitativa richiesta;

ipotesi b) la sola Tassa Ecologica connessa con l'attività produttiva, nonché agli oneri inerenti alla eventuale residenza con relativo costo di costruzione.

#### **ART. 6**

##### **Opere di urbanizzazione primaria e tempi di esecuzione**

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro e non oltre tre anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, la Ditta Richiedente potrà chiedere una proroga dei termini di cui all'autorizzazione edilizia urbanistica per il completamento delle opere ad esclusione dell'allargamento stradale che non potrà subire proroghe; in mancanza si attiverà l'Amministrazione Comunale per il completamento delle opere rivalendosi sulla prevista polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbali redatti in contraddittorio tra il Comune di Anguillara Veneta e la Ditta Richiedente.

La Ditta Richiedente provvederà inoltre alla nomina del direttore dei lavori assumendosene i relativi oneri.

Al termine delle opere di urbanizzazione la Ditta Richiedente chiederà a mezzo di lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al Permesso di Costruzione per l'urbanizzazione, previa apposita istanza, potrà essere rilasciato anche il Permesso di Costruire per la costruzione dei fabbricati, la cui richiesta di agibilità non potrà avvenire prima della regolare ultimazione e funzionalità delle opere previste dal progetto di urbanizzazione

#### **ART. 7**

##### **Trasferimento oneri**

Qualora la Ditta Richiedente avesse da alienare aree interessate dalle previsioni del presente intervento unitario, prima del completamento delle opere previste agli articoli precedenti, fermo restando l'obbligo della Ditta stessa alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti, che di fatto subentrano, degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

#### **ART. 8**

##### **Collaudo**

Le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Anguillara Veneta, dopo che il collaudatore designato dal Responsabile della 5<sup>a</sup> Area, il cui onere rimane a carico della Ditta Richiedente, avrà provveduto al collaudo delle stesse con esito favorevole.

Il collaudo dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La Ditta Richiedente s'impegna altresì, se del caso, a provvedere, entro 60 giorni dal collaudo, assumendone l'onere, a riparare e/o completare le opere secondo le indicazioni impartite dal collaudatore.

In caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà d'Ufficio all'esecuzione delle opere rivalendosi sulla apposita cauzione.

#### **ART. 9**

##### **Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di custodia, ed eventuali danni a terzi, sono a totale carico della Ditta Richiedente.

**ART. 10**

**Vigilanza**

Il Responsabile ..... e gli organi preposti, si riservano la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive di cui alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dall'accertamento il Responsabile..... diffiderà la Ditta Richiedente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Nel caso in cui la Ditta Richiedente non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 10/01/1910 n. 639 per la spesa non coperta .

**ART. 11**

**Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Richiedente ha prodotto polizza fidejussoria rilasciata in data \_\_\_\_\_ dalla Compagnia di Assicurazioni " \_\_\_\_\_ " con n. \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_ (c\_\_\_\_\_), pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e connesse, come risultanti dal computo metrico estimativo.

**ART. 12**

**Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Richiedente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione, ed in particolare dei benefici previsti dall' art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10.

**Art. 13**

**Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28/01/1977 n. 10, e alle Leggi Regione Veneto 27/06/1985 n. 61 e 23/04/2004 n. 11, e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di controversie in merito all'applicazione della presente convenzione, anche in riferimento all'articolo 42 del capitolato speciale d'appalto di opera pubblica, che non siano potuta definire in via amministrativa, saranno deferite al giudizio ordinario del Foro di Padova.-

**ART. 14**

**Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.-

**ART. 15**

**Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Richiedente.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 165**

**Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti fra le parti.

La validità della presente convenzione non potrà essere superiore ai cinque anni, scaduti i quali la Convenzione decade, salvo eventuale proroga da richiedersi prima della scadenza prefissata, come indicato dal precedente art. 6.

\*\*\*\*

Io Notaio ho ricevuto quest'atto da me reso noto mediante lettura fattane alle parti le quali, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e rinunciano, altresì, alla lettura dei documenti infra richiamati o dati per ritrascritti, per averne già prima d'ora presa buona e completa conoscenza.

Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, nei modi e forme di legge, sotto la mia direzione e vigilanza, su facciate \_\_\_\_\_ e righe \_\_\_\_\_ fin qui, di fogli bollati, viene firmato come segue:

Anguillara Veneta li \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**RESPONSABILE**

**IL NOTAIO**