

Con la riscrittura del testo delle Norme, ricognitivo delle varianti precedenti, è stata cambiata la numerazione degli articoli, modificando la progressione che iniziava con l'articolo n. 80 (che seguiva l'elenco degli articoli degli elaborati del precedente P.R.G.), ripartendo dall'articolo n. 1.

INDICE

Art. 1 (80)	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Pag. 2
Art. 2 (81)	ZONE RESIDENZIALI	Pag. 2
Art. 3	ZONE RESIDENZIALI – CENTRO STORICO	Pag. 10
Art. 4 (82)	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	Pag. 10
Art. 5 (83)	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	Pag. 12
Art. 6 (83-bis)	ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1	Pag. 14
Art. 7 (83-ter)	AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA	Pag. 16
Art. 8 (84)	ZONE D DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	Pag. 20
Art. 9 (84-bis)	ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA	Pag. 25
Art. 10 (85)	ZONE AGRICOLE	Pag. 29
	1.1 - Caratteri generali	Pag. 30
	1.2 - Criteri per la tutela del territorio agricolo	Pag. 30
	1.3 – Edificabilità in zona agricola	Pag. 32
	2.1 – Sottozona agricola E2/1	Pag. 36
	2.2 – Sottozona agricola E2/2 – Ambito di edificazione della zona E2	Pag. 36
	2.1 (2.3) - Sottozona agricola speciale E2/A - Area rurale storica	Pag. 36
	2.2 (2.4) - Sottozona agricola speciale E2/B - Parco agrario fluviale	Pag. 36
	2.3 (2.5) - Sottozona agricola speciale E2/C - Corridoio ecologico	Pag. 38
	2.6 – Sottozona agricola E3	Pag. 39
	2.4 (2.7) - Sottozona agricola E4	Pag. 39
	3.1 - Edifici, manufatti e aggregazioni edilizie di pregio storico, Artistico ambientale e aree di pertinenza	Pag. 40
	3.2 - Modalità esecutive degli interventi relative agli edifici, manufatti e aggregazioni di pregio storico, artistico, ambientale	Pag. 44
	4 - Graticolato romano	Pag. 47
	5 - Itinerari di interesse paesaggistico - ambientale esistenti e/o di progetto	Pag. 48
Art. 11 (85-bis)	ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INTENSIVI	Pag. 49
Art. 12 (85-ter)	FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	Pag. 51
Art. 13 (86)	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE	Pag. 52
Art. 14 (87)	ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	Pag. 53
Art. 15 (87-Bis)	ZONE PRODUTTIVE-COMMERCIALI MISTE DI COMPLETAMENTO	Pag. 60
Art. 16 (88)	ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO	Pag. 67

Art. 17 (89)	ZONE DI INTERESSE PUBBLICO	Pag. 68
Art. 18 (89 bis)	ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE	Pag. 68
Art. 19 (89 ter)	ZONE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI	Pag. 69
Art. 20 (89 quater)	CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E INFRASTRUTTURE AD ESSA COLLEGATE	Pag. 70
Art. 21 (90)	ZONE DI DEGRADO	Pag. 73
Art. 22 (91)	ZONE A VERDE PRIVATO	Pag. 73
Art. 23 (92)	PIANI ATTUATIVI IN ATTO	Pag. 73
Art. 24 (92 bis)	PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI IN CORSO	Pag. 73
Art. 25 (92 ter)	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pag. 74
Art. 26 (93)	AUTORIMESSE IN DEROGA	Pag. 76
Art. 27 (94)	ADEGUAMENTI ALLA RETE IDRAULICA	Pag. 76
Art. 28	DISTANZE	Pag. 76
ALLEGATO - SCHEDE URBANISTICHE		

Articolo 1 (80)

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano degli Interventi è suddiviso in:

- ZONE B** - parti totalmente o parzialmente edificate;
- ZONE C** - parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- ZONE D** - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali;
- ZONE E** - parti destinate all'agricoltura;
- ZONE F** - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Qualora vi fosse differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Per tutti i nuovi interventi di edificazione si prescrive l'osservanza del D.M. 11.03.1988 (indagini geologiche e geotecniche preventive).

ULTERIORI PRESCRIZIONI: osservazioni geologiche

(Riferimento D.G.R. 3122/2001)

Si ritiene opportuno sconsigliare l'edificabilità nelle zone definite "pessime" a causa dell'elevata penalizzazione dovuta all'esondabilità frequente del Muson e alle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli.

Nelle aree catalogate "scadenti" pur essendo sconsigliata l'edificabilità, si ritiene possibile effettuarla se vengono realizzate preventive indagini geotecniche per verificare le caratteristiche del sottosuolo.

Articolo 2 (81)

ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono ammesse le seguenti attività:

- negozi;
- studi professionali;
- magazzini e attività commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati dei fabbricati;
- artigianato di servizio quali parrucchieri, estetisti, barbieri, tatuaggi e piercing, con estensione anche ai piani superiori degli edifici, purché con altezze interne minime pari a 2,70 mt; tintolavanderie, sartorie, pizzerie, gelaterie e gastronomie artigianali e altre attività simili, purché connesse con la residenza;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;

- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte le attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali sono suddivise in zone B di completamento e in zone C di espansione.

Sono esclusi dal calcolo del volume urbanistico (Vu) i volumi costituenti porticati di fabbricati ad uso residenziale per una superficie massima pari a $\frac{1}{4}$ della Sup. coperta, massimo mq. 40, anche se composti da più unità abitative, per le zone di tipo "B" e "C".

Destinazioni d'uso:

L'attività commerciale di vendita al dettaglio potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali di servizio sopra richiamate ed è consentito l'esercizio congiunto dell'attività artigianale di servizio con quella commerciale.

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Adeguamento alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e al Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

La Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 ed il proprio Regolamento approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013, integrano le norme vigenti inerenti le zone destinate agli insediamenti commerciali disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio. In particolare si applica per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione, l'ampliamento di quelli esistenti in rapporto alla superficie di vendita.

Per quanto non espressamente riportato nelle seguenti norme sono fatti salvi i contenuti di cui alla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale 1/2013 approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

Limiti dimensionali e requisiti ambientali e viabilistici.

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq. e non superiore a 2500 mq.. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una

struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

- a) l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il sub ingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq. sono soggette a SCIA;
 - b) l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. sono soggette ad autorizzazione;
 - c) La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il subingresso delle medie strutture di vendita di cui alla precedente lettera b) sono soggette a SCIA;
3. Le grandi strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati con superficie di vendita complessiva superiore a 2500 mq.. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
- a) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - b) parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.
4. Gli esercizi commerciali di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono assoggettati ai requisiti ambientali e viabilistici di cui all'art. 22 della L. R. 50/2012.

Settori merceologici.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera r) della L. R. n. 50/2012, l'attività commerciale si articola nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L. R. 11/2004, la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:
 - a) Centro storico;
 - b) Centro urbano;
 - c) Fuori del centro urbano.
2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della Legge Regionale 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla Legge Regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

Per gli esercizi di vicinato in centro storico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq./mq. della superficie lorda di pavimento, in relazione al complesso delle strutture commerciali. Nell'impossibilità, per mancanza di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, l'Amministrazione Comunale consente la monetizzazione degli standard di riferimento.

3. Per gli esercizi di vicinato al di fuori dei centri storici, sia in centro urbano che fuori centro urbano, fatta salva la possibile monetizzazione nelle zone residenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:
 - relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

4. Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
 - a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.
 - b) al di fuori del centro urbano:
 - b.1) per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - b.2) per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - b.2.1) mobili;
 - b.2.2) autoveicoli;
 - b.2.3) motoveicoli;
 - b.2.4) nautica;
 - b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

5. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:

a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

b) al di fuori del centro urbano:

b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

b.2.1) mobili;

b.2.2) autoveicoli;

b.2.3) motoveicoli;

b.2.4) nautica;

b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

6. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della media o grande struttura di vendita.

7. I parametri di cui al presente articolo sono da intendersi parametri minimi modificabili in sede attuativa nell'ambito di interventi puntuali.

Definizioni e norme comuni.

1. Per parcheggio effettivo si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.
3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
5. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.
6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto (Z.T.O. di tipo B/0, B/1, B/2, C/1 e C/1.1) le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standards urbanistici potranno inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 3, lett. c) e comma 5 della L. R. 11/2004.
8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.
9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Criteria per la redazione dello studio di impatto viabilistico

1. Le domande di autorizzazione commerciale relativa a medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alle grandi strutture di vendita, entrambe da ubicarsi al di fuori dal centro storico, devono essere corredate di uno studio di impatto viabilistico i cui esiti sono valutati dalla conferenza di servizi e, nel caso di positivo riscontro, costituiscono presupposto al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale.
2. Lo studio di impatto viabilistico è redatto secondo i seguenti criteri di inquadramento territoriale:
 - a) Indicazione dell'ambito di ubicazione della struttura:
 - 1) centro urbano;
 - 2) al di fuori del centro urbano.
 - b) descrizione del bacino d'utenza della struttura;
 - c) stima dell'utenza potenziale a regime.
3. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita nel centro urbano, ai fini della valutazione dell'impatto generato sul traffico viabilistico il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulle caratteristiche della viabilità urbana (in conformità con il Piano Urbano del Traffico), nonché dei flussi origine-destinazione, con la verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale.

4. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita al di fuori del centro urbano il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari ambiti urbani riconosciuti nello strumento urbanistico vigente.
5. Ai fini delle indagini di cui ai commi 3 e 4 è necessario allegare alla domanda di autorizzazione commerciale la seguente documentazione:
 - a) **Rete viaria:** rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (la rappresentazione dovrà avvenire mediante presentazione di apposite tavole di adeguata grandezza);
 - b) **Elaborazioni richieste:**
 - 1) descrizione della tratta stradale o delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 1.000 metri (500 metri in caso di medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati) rispetto ai punti di accesso e recesso, nonché descrizione dell'area relativa agli incroci ed intersezioni più prossime e degli eventuali caselli di autostrade o superstrade;
 - 2) geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura, con particolare riferimento alle seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata e delle corsie;
 - pendenze longitudinali;
 - tortuosità;
 - intersezioni e vincoli (puntuali, laterali);
 - 3) sintetica relazione concernente l'indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (08.00_20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00, 12.00 e 17.00, 18.00); per le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati l'indagine di cui trattasi è richiesta nell'ipotesi di apertura, ampliamento o trasferimento nei comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti;
 - 4) dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale (direttamente o tramite viabilità secondaria o di servizio appositamente realizzata), in relazione alla capacità teorica della viabilità medesima di questa, tenuto conto dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua;
 - 5) rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte e analisi dell'impatto sulla circolazione in funzione delle soluzioni adottate e delle prevedibili frequenze di rotazione della sosta, eseguiti - secondo i principi della "Teoria e Tecnica della Circolazione" - con modelli di assegnazione / simulazione dei flussi, calcolo delle curve di deflusso e relativa previsione di livelli di servizio, tempi d'attesa o lunghezza delle eventuali code;
 - 6) analisi dettagliata dei nodi e delle intersezioni esistenti e di progetto, effettuata con le modalità di cui al punto 5). Nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati e ottimizzati i cicli e le fasi semaforiche e dovranno essere formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impianto.

Note esplicative per lo studio di impatto di viabilità delle grandi strutture di vendita

Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali relative a grandi strutture di vendita ubicate al di fuori del centro urbano, l'indagine sui flussi di traffico della rete stradale sulla quale andranno a confluire le correnti di traffico attratte dalla nuova struttura o dalla modificazione proposta, comporterà un rilevamento dei flussi veicolari nell'arco diurno 08.00,20.00.

La rappresentazione va effettuata per fasce orarie con intervalli suddivisi per 15 minuti, tenendo distinte le varie categorie di veicoli (autovetture, mezzi commerciali, veicoli pesanti, bus).

I rilievi di traffico, qualora non disponibili in forma aggiornata ed esaustiva presso gli enti proprietari delle strade, dovranno essere effettuati o aggiornati sotto la direzione di tecnici abilitati e da questi sottoscritti.

Le rilevazioni dovranno essere concordate con gli enti proprietari delle strade, cui sarà inviata copia dei risultati (oltre a quella allegata alla domanda presentata al Comune competente per territorio).

L'organizzazione della circolazione sulla rete viaria di afferenza, viabilità principale e viabilità secondaria o di servizio appositamente realizzata, dovrà tenere conto dell'opportunità di distribuire su detta rete i flussi veicolari generati/attratti dalle strutture commerciali, evitandone l'immissione diretta sulla viabilità principale in situazioni di criticità.

Va pertanto verificata la disponibilità di aree per la realizzazione di eventuali allargamenti necessari alla costruzione di corsie d'accumulo, incroci delivellati, rotatorie, ecc.

E' altresì fatto l'obbligo al richiedente di accordarsi con gli enti proprietari delle strade al fine di definire i rispettivi oneri in ordine al miglioramento o adeguamento della viabilità.

Qualora gli accessi non possano che essere posizionati direttamente sulla viabilità principale, per quanto possibile dovranno essere accorpati ad altri contigui preesistenti mediante controstrade, sempre con l'obbligo di adeguare le intersezioni.

Dette intersezioni vanno accuratamente studiate con idonei raccordi delivellati o adeguate soluzioni alternative a raso, tali da garantire un elevato/adequato livello di servizio. In via di principio le immissioni sulla viabilità principale (strade di primaria importanza) dovranno avvenire mediante svincoli delivellati ove le condizioni del luogo lo consentano.

Le geometrie delle soluzioni proposte per le intersezioni sono verificate con studi e modelli di simulazione della circolazione/circuitazione dei flussi veicolari previsti, e concordati con gli enti proprietari delle strade. La stima dei flussi in entrata/uscita dalle grandi strutture deve essere proporzionata alla frequenza della sosta per tipologia di vendita (la media statistica per le grandi strutture di vendita è compresa tra 60 e 90 min).

Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali relative a grandi strutture di vendita nei centri urbani l'organizzazione della circolazione, pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato, dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei centri urbani medesimi.

Note esplicative per lo studio di impatto di viabilità delle medie strutture di vendita

Al fine del rilascio dell'autorizzazione relativa a medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati nei centri urbani e negli ambiti al di fuori del centro urbano l'organizzazione della circolazione sulla rete viaria di afferenza, viabilità principale e viabilità secondaria, dovrà tenere conto dell'opportunità di diluire su detta rete i flussi veicolari generati, evitandone per quanto possibile l'immissione diretta sulla viabilità principale in situazioni di criticità.

E' altresì fatto l'obbligo al richiedente di accordarsi con gli enti proprietari delle strade al fine di definire i rispettivi oneri in ordine al miglioramento/adequamento della viabilità.

Qualora gli accessi non possano che essere posizionati direttamente sulla viabilità principale, per quanto possibile dovranno essere accorpati ad altri contigui preesistenti mediante controstrade, con l'obbligo di adeguare le intersezioni.

La stima dei flussi in entrata/uscita dalle medie strutture deve essere proporzionata alla frequenza della sosta per tipologia di vendita (la media statistica è compresa tra 30 e 45 min).

Nei centri urbani, come evidenziato per le grandi strutture di vendita, l'organizzazione della circolazione, pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato, dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei centri storici medesimi.

Articolo 3

ZONE RESIDENZIALI – CENTRO STORICO

Il Centro Storico identificato con perimetro nelle planimetrie del PI, comprende l'agglomerato urbano definito come centro storico dalla Regione del Veneto nell' "Atlante dei Centri Storici".

All'interno del Centro Storico gli interventi devono tutelare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale a cui corrispondono le schede in essere e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia.

Va ricordato che qualora l'intervento si attivi con P.d.R., l'area già individuata soggetta a strumento attuativo è anche dichiarata "degradata" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

La tutela degli edifici é volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, e ampliamento, senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate nelle NTO.

Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi, adeguatamente documentati, di parti di edificio mancanti o crollate, dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originale: in questi casi il volume ricostruito viene computato come volume esistente. Gli interventi di parziale ricostruzione devono rispettare le distanze dalla strada, dai confini e dai fabbricati.

Negli edifici tutelati, nel rispetto dell'articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e dei caratteri storici, architettonici e ambientali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenziale;
- b. commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio;
- c. direzionale;
- d. artigianale, limitatamente all'artigianato di servizio e/o artistico;
- e. turistica e ricreativa;
- f. pubblica e di interesse pubblico.

Articolo 4 (82)

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Le zone residenziali di completamento sono suddivise in tre zone sulla base della densità edilizia ammessa, ed esattamente in: Zona B0; Zona B1; Zona B2.

Nelle zone residenziali di completamento il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

Nel caso di lotti carenti parzialmente di opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere mancanti.

Spetterà all'Amministrazione Comunale verificarne la carenza, richiederne l'eventuale esecuzione e relativa cessione gratuita delle aree interessate.

Tali opere di urbanizzazione saranno individuate e quantificate previa presentazione di un progetto e di un computo metrico estimativo; quest'ultimo determinerà anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento oggetto di concessione, facendo sì che gli oneri di urbanizzazione siano pari ai costi reali delle opere realizzate.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune, da approvarsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle parametriche regionali risultino superiori al costo reale delle opere quantificate dal computo metrico sarà richiesto conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

Zona B 0

Corrisponde alle zone quasi totalmente edificate esistenti nel territorio comunale e aventi prevalente tipologia edilizia unifamiliare;

Tipologia edilizia in linea a schiera o isolata e conseguente alla tipologia prevalente nella zona;

Densità fondiaria massima = IF = 1 mc/mq.,

Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.,

Indice di copertura non previsto;

Altezza massima = H = ml. 6,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre il piano scantinato;

Lunghezza massima delle fronti = ml. 28,00;

Distanza minima dai confini = ml. 5,00,

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5;

Distanza minima della strada = ml. 5, fatti salvi gli allineamenti preesistenti.

Zona B 1

Tipologia edilizia in linea a schiera o isolata e conseguente alla tipologia prevalente nella zona.;

Densità fondiaria massima = IF = 1,500 mc/mq.;

Densità fondiaria minima = IF = 1,125 mc/mq.;

Indice fondiario massimo di copertura = 40% area di lotto;

Altezza massima = H = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre il piano terra destinato ad autorimesse, è ammesso un piano completamente interrato;

Nel caso di fabbricati fronteggianti vie pubbliche di interesse commerciale, individuate come gli assi viari principali di ogni frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,50 e il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi a esercizi commerciali;

Distanza minima dai confini = ml. 5;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima della strada = ml. 5, o in allineamento con le costruzioni preesistenti se trattasi di affaccio su via pubblica a carattere commerciale;

La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate, deve essere a giardino alberato.

Zona B 2

Tipologia edilizia prevalente a destinazione commerciale - direzionale e residenziale con edifici in linea e a blocco;

Densità fondiaria massima = IF = 3,00 mc/mq.;

Densità fondiaria minima = IF = 2,25 mc/mq.;

Indice fondiario massimo di copertura = 50% area del lotto;

Altezza massima del fabbricato = H = ml. 9,70;

Numero massimo dei piani = 3, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza, è ammesso un piano completamente interrato destinato ad autorimesse e a magazzino;

Distanza minima del fabbricato dai confini = ml. 5,00, oppure in aderenza;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza dalle strade = secondo allineamenti stabiliti dal piano o in continuazione con le costruzioni preesistenti, o secondo quanto stabilito dal piano attuativo della zona.

Articolo 5 (83)

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Nelle zone C1 l'edificazione avviene in diretta attuazione; l'Amministrazione Comunale può comunque richiedere la preventiva approvazione di uno S.U.A.

Nelle zone C2, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

Nelle zone residenziali di espansione spetterà all'Amministrazione Comunale individuare la presenza di aree marginali per le quali è possibile la diretta attuazione ai sensi ~~degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85 18 bis della L.R. 11/2004~~, inoltre spetterà sempre alla stessa verificare la carenza delle opere di urbanizzazione, richiederne l'eventuale esecuzione e relativa cessione gratuita delle aree interessate.

Tali opere di urbanizzazione saranno individuate e quantificate previa presentazione di un progetto e di un computo metrico estimativo; quest'ultimo determinerà anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento oggetto di concessione, facendo sì che gli oneri di urbanizzazione siano pari ai costi reali delle opere realizzate.

Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune, da approvarsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle parametriche regionali risultino superiori al costo reale delle opere quantificate dal computo metrico sarà richiesto conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

Zona C 1

Nelle zone C1 si applica l'indice di densità fondiaria.

Tipologia: edifici di tipo isolato a carattere unifamiliare oppure a schiera, sono ammessi in caso di previsioni planivolumetriche anche edifici in linea.

Densità fondiaria massima = IF = 1,00 mc/mq.;

Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.;

Indice di copertura fondiario = 33% area del lotto;

Altezza massima = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, è ammesso un piano completamente interrato;

Lunghezza massima delle fronti per gli edifici a schiera = ml. 50,00;

Distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute)= ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

Nel caso di fabbricati fronteggianti le vie pubbliche di interesse commerciale - direzionale, individuate come gli assi viari principali di una frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,70 ed il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza.

Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(Riferimento D.G.R. 3122 del 16.11.2001)

STIGLIANO

Per l'area C1 in fregio alla via Noalese dovranno essere utilizzati, di norma, gli accessi esistenti, fatta salva la possibilità di creare un nuovo accesso per razionalizzare la viabilità di distribuzione interna, nel rispetto delle distanze stabilite [dall'art. 41 della L.R. 11/2004 ~~27 della L.R. 61/85.~~](#)

Zona C 2

L'indice di densità edilizia è esclusivamente territoriale = IT 1,00 mc/mq..

Tipologia edilizia: edifici in linea, a schiera o isolati, secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo;

Altezza massima = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimesse e magazzini, oppure ml. 9,70 quando l'edificio si affacci su via pubblica a carattere commerciale - direzionale con numero di tre piani di cui il piano terra destinato ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza, è ammesso un piano completamente interrato, destinato ad autorimesse e a magazzini;

Lunghezza massima delle fronti = ml. 50,00;

Distanza minima dai confini = ml. 5,00;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute)= ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 o allineamenti secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo, quando trattasi di edifici su via pubblica a carattere commerciale - direzionale;

Limite massimo di copertura fondiaria = 33% dell'area del lotto;

Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(Riferimento D.G.R. 3122 del 16.11.2001)

• STIGLIANO

Va inibito ogni nuovo accesso dalla via Noalese, prescrivendo inoltre la localizzazione del verde pubblico di lottizzazione di questo comparto in fregio alla viabilità pubblica.

Gli accessi al più ampio comparto edificatorio C2, dovranno avvenire tramite prolungamento delle strade pubbliche di lottizzazione esistenti.

• CASELLE

Per la nuova zona C2 a sud di via Cavin Caselle angolo via Rivale, attigua all'immobile vincolato ex L.1089/39, si prescrive una progettazione coerente e compatibile con il carattere monumentale dell'edificio, attenta ai rapporti visuali con il contesto storico, e che riservi particolare cura nella sistemazione delle aree scoperte.

Zona C 2 Speciale – Progetto Norma N°1

L'attuazione è subordinata a S.U.A.

Indice di densità edilizia vedi D.G.R. n. 2657 del 07.08.2006 e D.C.C. n. 52 del 20.10.2004.

Tipologia edilizia: edifici in linea, a schiera o isolati, secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo;

Altezza massima e numero dei piani secondo il profilo definito dal progetto norma, con altezza massima di ml. 11,40 sulla linea di gronda; è ammesso un piano completamente interrato.

Lunghezza massima delle fronti = ml. 50,00;

Distanza minima dai confini = ml. 5,00;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute)= ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 o allineamenti secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo, quando trattasi di edifici su via pubblica a carattere commerciale - direzionale;

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale, artigianato di servizio e commerciale;

Limite massimo di copertura fondiaria = 33% dell'area del lotto;

Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

Articolo 6 (~~83-bis~~)

ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, nonché gli annessi rustici.

All'interno di tali zone è consentita anche la realizzazione di annessi agricoli ai sensi dell'art. ~~6 della L.R.24/85~~ **44 della L.R. 11/2004**, necessari alla conduzione del fondo rustico ricadente nelle varie sottozone agricole. E' consentito altresì, al fine di limitare il più possibile l'edificazione all'interno delle centurie la costruzione di case di abitazione ai sensi ~~degli artt. 3 e 5 della L.R.24/85~~ dell'art. **44 della L.R. 11/2004**. Sono escluse le nuove stalle, gli allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.

Nel caso in cui venga realizzato in zona residenziale C1.1 un fabbricato residenziale ai sensi dell'art. ~~5 della L.R.24/85~~ **art. 44 L.R. 11/2004**, i fabbricati esistenti nella stessa area o nelle varie sottozone agricole, costituiscono prima casa. Per le abitazioni da realizzarsi ai sensi ~~dell'art. 44 della L.R. 11/2004~~ **degli artt. 3 e 5 della L.R. 24/85** dovrà essere istituito un vincolo di non edificazione sul fondo rustico dello stesso proprietario ai sensi dell'art. ~~8 della L.R.24/85~~ **art. 45 della L.R. 11/2004**.

Per fondo rustico deve intendersi quel fondo ricadente in zona agricola così come definito dall'art. ~~2 lettera b) della L.R.24/85~~ **art. 44 della L.R. 11/2004**.

Non viene considerato fondo rustico, quel fondo o parte di esso che ricade nelle zone residenziali sparse C1.1.

Gli interventi ammessi in diretta attuazione del P.R.G., sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

La costruzione di nuovi edifici residenziali e non, ricostruzione e ampliamento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Densità fondiaria: non superiore a 0,75 mc/mq, esclusi gli interventi ai sensi ~~degli artt. 3 e 5 della L.R.24/85~~ **dell'art. 44 della L.R. 11/2004**;
- Tipologia edilizia: edifici isolati, costituenti anche più unità abitative;
- Altezza massima: ml 7,50 per la residenza;
- Altezza massima: ml 8,50 per gli annessi rustici;
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra, è consentito il piano interrato limitatamente alla destinazione d'uso di cantina o deposito senza la realizzazione di rampe di accesso, ma solo attraverso una scala interna;
- Lunghezza massima delle fronti ml. 28,00;
- Distanza dai confini: minimo ml 5,00, sono ammesse distanze inferiori con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto;
- Distanza minima tra i fabbricati o pareti finestrate (vedute): ml 10 ;
- Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.
- Distanza minima dalla strada: non inferiore a ml. 20,00 (DGR 293/98), ml.20,00 dalla strada provinciale, ml. 10,00 dalle strade comunali, a partire dal ciglio del fosso;

- Portici: Il volume pertinente ai portici nei nuovi edifici e in quelli esistenti non viene conteggiato per una superficie massima di mq.40.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, sono ammessi ampliamenti in allineamento con il fabbricato esistente purché non comportino l'avanzamento dell'edificio stesso sul fronte stradale.

Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini: ml.10,00, distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml. 4.

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml.4 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, i movimenti di terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste al R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data 25/07/96 sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti nonché gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di densità fondiaria, per una sola volta in misura non superiore al 20% del volume esistente e comunque non maggiore a mc. 100 per ogni unità abitativa esistente; il disposto del presente comma non è applicabile agli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti che abbiano saturato la potenzialità edificatoria del lotto.

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti alla data 25/07/96, è ammessa a prescindere dalla densità fondiaria di zona.

Per detti edifici sono ammessi gli stessi interventi già previsti nei commi precedenti.

All'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali dovrà essere individuata un'area a parcheggio privato minima di mq. 25 per fabbricati mono e bifamiliari, e mq 12,50 per unità abitativa nel caso di fabbricati plurifamiliari con più di due unità; tali parametri vanno in aggiunta a quella di cui alla L. 122/89.

Sono vietate le rampe esterne di accesso al piano interrato o seminterrato.

Gli immobili, nei quali è presente un'attività produttiva individuata ai sensi della [L.R. 11/2004-L.R. 11/87 con la Variante approvata con D.G.R. n. 5905 del 06/12/94](#) seguono le prescrizioni di tale Variante, le cui previsioni sono fatte salve.

Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di pertinenza ai fabbricati, è consentita, la ricostruzione e l'accorpamento degli stessi, purché legittimamente realizzati e/o legittimati. La ricostruzione deve avvenire fuori della fascia di rispetto stradale e sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili dell'area di pertinenza e più precisamente è consentita la demolizione, ricostruzione e accorpamento dei fabbricati di cui al comma precedente purché non vengano aumentate le superfici lorde ed i volumi esistenti, sia rispettata l'altezza massima, le distanze tra fabbricati, dai confini, dalle strade, il numero dei piani e la tipologia edilizia propria della zona.

Articolo 7 (83-ter)

AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA

Trattasi di aree definite ai sensi dell'art. 54 ed ai sensi del "Capo IV" al Titolo "Premesse di carattere generale (Direttive e prescrizioni) da osservare nella formazione del PI" – lettera A) "Generalità del Territorio" – Punto 1 – lettera c) del PAT.

Ossia aree ad edificazione diffusa che così come organizzate non hanno carattere di omogeneità e vengono quindi valutate mediante previsioni specifiche.

All'interno delle aree ad edificazione diffusa sono riportate le classificazioni appartenenti agli artt. 2 e 3 del DI 1444/68 e l'individuazione puntuale di lotti liberi in edificati. Le aree diverse dai lotti liberi in edificati mantengono la normativa del PI Vigente (ex PRG), mentre i suddetti lotti sono regolamentati dalla seguente normativa:

- ai lotti liberi ineditati si applicano gli indici stereometrici della zona C1.1 (art. 6 **(83-bis)** delle NTA vigenti), la quantità volumetrica massima costruibile è di mc. 600, così come riportato nelle tavole del PI con apposito simbolo;
- gli oneri dovuti nelle zone diverse da quella C1.1 sono quelli della zona agricola;
- sono sempre dovuti gli oneri di urbanizzazione, gli oneri ambientali ed il costo di costruzione;
- nei lotti liberi la destinazione d'uso è solo residenziale;
- dove viene previsto un intervento unitario gli usi sono esclusivamente privati, salvo diverse disposizioni dettate dal Comune;
- la viabilità (di allargamento e/o di nuova realizzazione), i parcheggi ed il verde alberato sono indicativi. Tali spazi saranno da progettare e realizzare con l'esecuzione dell'edificazione concessa.

In attuazione all' Art 54 **del P.A.T.** - Edificazione diffusa, Comma 2, il PI individua negli elaborati specialistici gli Ambiti della aziende agricole esistenti (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD) e l'elenco delle Aziende agricole esistenti (AGR 03 e AGR 04) aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

In tali ambiti gli interventi di trasformazione del territorio sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. vanno in ogni caso esclusi dalla nuova edificazione gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD), della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
- b. vanno salvaguardati i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
- c. vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali. Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;

- d. la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- e. sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

In recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.A.T. e coerentemente alle indicazioni contenute nella V.A.S. gli interventi devono rispettare i seguenti indirizzi per la mitigazione e compensazione ambientale con l'obiettivo di perseguire la riqualificazione paesaggistica del territorio e la riduzione degli impatti provocati dagli insediamenti, con particolare riferimento a quelli derivanti dalle emissioni di CO₂, e dagli elementi detrattori del paesaggio e dal sistema della rete ecologica comunale. Pertanto nelle zone di edificazione diffusa:

- a) nei nuovi insediamenti residenziali almeno il 20% della superficie del lotto deve essere destinata a verde con la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche della flora locale in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:
 - I. 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità);
 - II. 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità).
- b) in sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici sulle porzioni di confine; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono di seguito specificate e sono costituite principalmente, siepi, filari di alberi, fasce arboreo-arbustive. Tali formazioni saranno individuate in corrispondenza dei margini urbani che devono costituire idonei filtri ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi realizzate con piante autoctone (come da indicazioni dell'ULSS in aree adiacenti a nuclei abitati sono da evitare le specie di seguito elencate che possono aggravare le allergie stagionali. In particolare: betulla, nocciolo, carpino nero, ontano, frassino e orniello).

La struttura delle fasce di mitigazione e la scelta delle specie arboree e arbustive dovrà essere finalizzata al mantenimento di un'elevata densità e garantire facilità di gestione, oltre che un basso costo di manutenzione. Possono essere costituite da:

- a) un unico filare (solo ed esclusivamente tra i lotti e non verso il territorio aperto)
- b) da più filari paralleli (multi-filari) in modo da formare una massa sufficientemente spessa. Ciascun filare dovrà essere composto da un'alternanza tra alberi di prima grandezza e arbusti in modo da formare un fronte continuo. Si dovrà avere cura di utilizzare anche specie sempreverdi al fine di mantenere l'effetto schermante anche d'inverno. È inoltre indicato un rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre. La disposizione delle specie arboree e arbustive sarà tale da ottenere un margine esterno

non lineare e omogeneo, in modo da rendere irregolare il profilo della fascia di mitigazione e aumentare il margine della stessa (modalità a Quinconce). Gli impianti possono essere lineari o a gruppi in relazione al tipo di mitigazione da mettere in atto. In entrambi i casi si consiglia di piantare gli arbusti ravvicinati in modo da favorire il rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto copertura. Gli alberi d'alto fusto a maturità vanno invece tenuti distanziati tra loro per favorire lo sviluppo della vegetazione sottostante.

Le modalità per la realizzazione di fasce alberate multi-filari, siepi e filari singoli (si veda il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi del Comune di Santa Maria di Sala, allegato AGR 09) dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) Modalità per la realizzazione di fasce alberate multi-filari
 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 6 m
 2. Densità arborea $D_a = 4$ alberi/100 m² St
 3. Densità arbustiva $D_r = 8$ arbusti/100 m².
 4. Altezza minima di impianto arbusto 80 cm
 5. Altezza minima di impianto albero 160 cm
 6. profondità almeno pari a 5 m;
 7. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
 8. Posizionamento a Quinconce.
- b) Modalità per la realizzazione di siepe multi-filari miste:
 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 6 m
 2. Densità arborea $D_a = 2$ alberi/100 m² St
 3. Densità arbustiva $D_r = 14$ arbusti/100 m².
 4. Altezza minima di impianto arbusto 80 cm
 5. Altezza minima di impianto albero 160 cm
 6. profondità almeno pari a 3 m;
 7. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
 8. Posizionamento a Quinconce.
- c) Modalità per la realizzazione di siepe monofilare (solo ed esclusivamente tra i lotti e non verso il territorio aperto)
 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m
 2. Distanza arbustiva non dovrà superare i 1 m
 3. Altezza minima di impianto arbusto 100 cm
 4. Altezza minima di impianto albero 180 cm
 5. profondità almeno pari a 1.5 m;
 6. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
 7. Posizionamento lineare

Annualmente il PI aggiorna il censimento delle aziende agricole sulla base della revisione della banca dati regionale (tema c1016 Agricoltura) contenente i dati di natura tecnico-aziendale relativi alle aziende agricole che hanno sede legale e/o conducono terreni nel territorio comunale e registrate nell'archivio regionale del Settore primario. In considerazione della dinamicità dell'assetto socio economico delle aziende agricole, le modifiche alla cartografia (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD e l'elenco delle Aziende agricole esistenti AGR 03 e AGR 04) senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, senza che la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, non costituiscono variante al piano.

Articolo 8 (84)

ZONE "D" DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

NORME GENERALI

Destinazioni d'uso: Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive, artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, depositi e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona, quali i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti. Sono inoltre consentite destinazioni commerciali, limitatamente al commercio per la vendita all'ingrosso, e al minuto dei prodotti di produzione propria.

E' altresì consentito la possibilità di insediamento di particolari strutture di vendita richiedenti grandi superfici (Deposito e vendita materiali edili, legnami, autoveicoli, articoli per motonautica, caravans e roulotte, ecc.).

Sono escluse le residenze, salvo gli alloggi di servizio del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc.

Nelle zone produttive di cui al presente articolo è consentito l'uso commerciale e/o direzionale fino ad un massimo del 30% della superficie coperta ammissibile e con un massimo di 1.000 mq. di superficie di vendita e sempre nel rispetto del dimensionamento massimo dell'ATO di appartenenza.

L'attività commerciale di vendita al dettaglio potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali di servizio richiamate nell'art. 81.

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a servizio delle attività produttive artigianali e industriali devono essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. d) della L. R. 11/2004);

- a servizio delle attività commerciali per la vendita al minuto, dovranno essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. c) della L. R. 11/2004), inoltre dovranno essere applicati i parametri sotto riportati in adeguamento alla L. R. 50/2012.

Adeguamento alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e al Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

La Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 ed il proprio Regolamento approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013, integrano le norme vigenti inerenti le zone destinate agli insediamenti commerciali disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio. In particolare si applica per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione, l'ampliamento di quelli esistenti in rapporto alla superficie di vendita.

Per quanto non espressamente riportato nelle seguenti norme sono fatti salvi i contenuti di cui alla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale 1/2013 approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

Limiti dimensionali.

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq. e non superiore a 2500 mq.. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

L'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il sub ingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq., limite dimensionale previsto nelle zone di cui al presente articolo, sono soggette a SCIA;

Settori merceologici.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera r) della L. R. n. 50/2012, l'attività commerciale si articola nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L. R. 11/2004, la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati negli ambiti comunali fuori dei centri urbani.
2. Per gli esercizi di vicinato fuori centro urbano, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:

- relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.
3. Per le medie strutture di vendita le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
- a) al di fuori del centro urbano:
 - a.1) per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - a.2) per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - a.2.1) mobili;
 - a.2.2) autoveicoli;
 - a.2.3) motoveicoli;
 - a.2.4) nautica;
 - a.2.5) materiali edili;
 - a.2.6) legnami.
4. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della media struttura di vendita.
5. I parametri di cui al presente articolo sono da intendersi parametri minimi modificabili in sede attuativa nell'ambito di interventi puntuali.

Definizioni e norme comuni.

1. Per parcheggio effettivo si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.
2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.

3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
5. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo e verificate in sede di permesso edificatorio.
6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standards urbanistici potranno inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 5 della L. R. 11/2004.
8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.
9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Fascia di rispetto dello scolo Lusore

La parte a nord del corso d'acqua, destinata dal PI vigente a fascia di rispetto, deve essere interamente mantenuta con tale destinazione. Si propone in particolare per la parte interessata dalla zona produttiva, una sistemazione ambientale compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento o nuova costruzione del fabbricato sul contesto ambientale circostante (Lusore idronomo vincolato).

Possono essere preferibili soluzioni che, al fine di evitare effetti barriera, solo lungo strade di tipo urbano, adottino aggregazioni tra loro raccordate.

L'eventuale ampliamento dell'edificio deve essere arretrato rispetto al corso d'acqua, per prevedere a ridosso di questo opportune zone filtro piantumate o arredate a verde.

Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura deve essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

L'uso di murature in pannelli prefabbricati, in cemento lavorato faccia vista con rivestimenti in piastrelle (clinker o simili), può essere di massima previsto per fabbricati di notevole dimensione.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si proporranno adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml 1,00 in zona D.

I cancelli

Il Comune deve suggerire soluzioni intese a rendere omogenei, almeno lungo fronti contigui, i materiali, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo delle recinzioni e dei cancelli.

Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

NORME PARTICOLARI

ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta: non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
- Altezza massima: non maggiore a ml. 12; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi produttivi/commerciali debitamente documentati;
- Numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; è ammesso il piano interrato; e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;
- Distanza minima dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 7,00; qualora sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 14,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
- Distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. n. 495/92.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria computando anche le opere indicate dal P.I. .

Per quanto riguarda gli indici, i parametri e le distanze da osservare, valgono le norme previste per la zona produttiva di completamento; fatte salve le quantità di superficie da destinare a servizi che non possono essere inferiori a mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone (ai sensi dell'art. 31 della L. R. 11/2004).

Articolo 9 (84-bis)

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI FUORI ZONA

Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del P.I. in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

Gli ampliamenti concedibili devono essere di massima contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata, localizzazione diversa dovrà essere giustificata dai programmi di lavorazione.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici di cui alla presente variante mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Nel caso di cessazione dell'attività il recupero dei fabbricati dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del P.I..

Sarà possibile riconvertire con nuovi volumi residenziali i fabbricati produttivi non più utilizzati, ancorché non schedati, anche con interventi diretti purché non siano previsti volumi oltre i 1.200 mc.

Distanze da rispettare

A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore di:

alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10, qualora le finestre appartengano a locali abitabili ed entrambe le pareti siano finestrate; con un minimo di m. 5, qualora le finestre appartengono a locali abitabili, tra una parete cieca ed una finestrata; m. 5 tra due pareti cieche.

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

È comunque prescritta una distanza radiale di m. 3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

B. Distanza tra corpi di fabbrica di proprietà diverse

La distanza è fissata in m. 10.

C. Distanza dai confini di proprietà

La distanza è fissata in n. 5,00.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro

sviluppo in altezza non oltre all'altezza del fabbricato contiguo a confine; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Su autorizzazione del confinante, che dovrà essere sempre registrata e trascritta, può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore dalla minima precedentemente indicata, purché nel rispetto delle distanze di legge tra pareti antistanti.

D. Distanze dalle strade

La distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) deve osservare è di m. 20 e comunque secondo la classificazione della strada ed i disposti del codice della strada.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

E. Distanze dai corsi d'acqua

Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto:

le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono quelle stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire del limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni e/o ampliamenti, da osservare:

1. Per i locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del R.D. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dagli allevamenti, secondo normativa vigente (L.R. 11/2004 art. 50 D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004).

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;

- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- j) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

G. Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui alle precedenti lettere

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti D) ed E), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità alla specifica scheda d'intervento, purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio ed il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Parametri stereometrici

- **Interventi ammessi:** Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.
La possibilità di eventuali ampliamenti è riportata nella scheda d'intervento.
- **Rapporto di copertura:** 50% della superficie del lotto individuato in scheda in caso di ampliamento.
- **Modalità di intervento:** permesso di costruire e S.C.I.A..
- **Tipologia edilizia:** secondo le indicazioni orientative qualora riportate nelle schede d'intervento, in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle esigenze produttive e nel rispetto architettonico del sito in cui è localizzata l'attività.
- **Altezze:** h. massima m. 8,50 sono ammesse altezze maggiori per la realizzazione di impianti tecnologici, carri ponti, etc.
- **Piani ammissibili:** n° 2 massimo.

Valori architettonici – ambientali – arredi

A. L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento e/o ristrutturazione del fabbricato sul contesto ambientale circostante.

Sono preferibili soluzioni che evitino effetti barriera.

L'eventuale ristrutturazione e/o ampliamento dell'edificio deve avere opportune zone filtro piantumate e/o arredate a verde.

B. Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ristrutturazione e/o ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura può essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

Sono ammissibili pannelli solari secondo le pendenze del tetto o comunque in armonia con il contesto ambientale.

L'uso di murature esterne costruttive devono essere in armonia con l'edificazione della zona in cui ricadono gli edifici produttivi.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si dovranno proporre adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

C. Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto e adeguatamente schermate con piantumazioni.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

D. Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml. 0,50.

E. I cancelli

I cancelli devono essere di disegno semplice, arretrati rispetto al fronte d'ingresso e/o essere automaticamente comandati per il loro funzionamento.

F. Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

Articolo 10 (85)

ZONE AGRICOLE

1.1 CARATTERI GENERALI

Si tratta di ambiti caratterizzati dall'uso agricolo del territorio nei quali perseguire la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal P.A.T. e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.

La manutenzione del territorio agricolo va condotta con la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno a secco, ecc.

Per la realizzazione di serre si applicano le disposizioni della normativa in materia ed in particolare la Dgr n. 172 del 03 febbraio 2010 – Allegato A e successivi aggiornamenti.

Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura dei 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Per le serre caratterizzate da struttura fissa, nelle zone vincolate è d'obbligo l'acquisizione del prescritto provvedimento di cui al D.Lgs n.42/2004.

Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di serre fisse è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Le serre, caratterizzate da struttura fissa fuori terra, sono soggette alle indicazioni della D.G.R.V. n. 172 del 3 febbraio 2010, della D.G.R.V. n. 315 del 11 marzo 2014 e s.m.i., riguardante le caratteristiche tecnologiche e gli elementi accessori al loro funzionamento.

Per i capannoni a tunnel in zona agricola valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- L'altezza max : 6,5 m

La domanda per la costruzione delle serre fisse è soggetta a piano aziendale.

Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate, secondo le norme previste nei successivi articoli:

- a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;
- b. strutture agricole produttive;
- c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) *Edificabilità zone agricole* e successive modifiche;
- d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
- f. impianti di distribuzione di carburanti.

Per i nuovi fabbricati, ricadenti in zona territoriale omogenea di tipo "E", sono esclusi dal volume urbanistico, fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta, solo i portici che ricadono all'interno del parallelepipedo che definisce il volume del parallelepipedo stesso.

1.2 CRITERI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dalla lineazione del reticolo stradale storico, dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc, esistenti e di progetto indicati nel PI.

A tal fine deve essere garantita:

- a) - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente. A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

Nella zona agricola è vietato:

- 1 - chiudere o interrare i fossi poderali;

2 - tobinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tobinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, e fatto salvo il nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica dove previsto.

In caso di inadempienza è facoltà del Sindaco ordinare il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,50 (di cui massimo 50 cm per la base cieca) ed essere realizzate con materiali naturali,(siepi, muretti in pietra, in mattoni o in calcestruzzo, staccionate in legno, ecc.),ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

1.3 EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Per le sottozone agricole di tutela ambientale i parametri riportati sono prevalenti se in contrasto con quelli del presente articolo.

Case d'abitazione

L'edificazione di nuovi immobili abitativi è disciplinata dall'Art. 44 della LR 11/2004 e deve essere compresa negli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini alle zone di edificazione diffusa, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o in quelli limitrofi, e in ogni caso la soluzione morfo-tipologica prescelta dovrà essere estesamente illustrata e documentata.

Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell' edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio preventivo può raggiungere l'altezza qui stabilita.
- Distanze:
 - a) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.
 - b) nel caso di allevamenti zootecnici intensivi valgono le disposizioni degli atti di indirizzo alla LR 11/2004 art. 50 lett. d di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modifiche di cui alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in una zona di aggregato abitativo o nei pressi di edifici di diversa altezza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su valutazione tecnica dello Sportello Unico per l'Edilizia.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

I progetti per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento delle residenze esistenti dovranno essere corredati da una relazione a firma del tecnico progettista che attesti il rispetto delle suindicate distanze.

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono disciplinati dall'art. 44 della LR 11/2004 e successive modifiche integrazioni.

Strutture agricolo-produttive

L'edificazione di nuovi immobili è disciplinata dall'art. 44 della LR 11/2004.

Gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima 7,50 ml. Sono concesse altezze maggiori nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate a una migliore conduzione aziendale;
- distanze:
 - a. dai confini di proprietà 5 ml da elevarsi a 10 ml in caso di allevamenti zootecnici;
 - b. dai fabbricati 10 ml o in aderenza;
 - c. dagli allevamenti zootecnici 10 ml. Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le distanze di cui alla Dgr n. 856 del 15.5.2012 e successive modificazioni.

La distanza tra residenze civili concentrate o sparse e insediamenti zootecnici è reciproca; ciò comporta il rispetto sia della distanza di nuovi insediamenti zootecnici dalle residenze esistenti sia delle nuove residenze da insediamenti zootecnici in attività.

L'ampliamento di strutture agricolo-produttive segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Per gli ampliamenti valgono i parametri di cui al comma 10 del presente articolo.

Tipologie edilizie per gli edifici residenziali

I nuovi edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare, con sviluppo a due piani fuori terra, con i seguenti criteri:

- a)- nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b)- nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente e della rete stradale del reticolato romano, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- c)- nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra se non confinate tra pareti e/o murature che ne impediscono la visione.

Dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi tipologici e morfologici:

- 1) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- 2) scale disposte all'interno dell'edificio;
- 3) esclusione di nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici.
- 4) l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, logge interne al perimetro, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- 5) è prescritto l'utilizzo di serramenti ed ante d'oscuro.
- 6) è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, in sede di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici ancorché non abusivi in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume esistente.

Le domande di edificazione devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive

La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterprete alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive.

Dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- 2) le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 50 cm, compresa la grondaia, e 80 cm frontalmente;

- 3) il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempre che condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse.
- 4) intonaco esterno al civile, con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

Edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previa presentazione di apposita scheda d'intervento che dimostri che tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- a. pericolo per la circolazione;
- b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
- c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Distanze allevamenti a carattere familiare

Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

Distanza minima del recinto dai confini di proprietà: m 15,00

Distanza minima tra fabbricati: m 15,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Distanza minima dai limiti di zona: m 15,00

Distanze allevamenti a carattere non intensivo

Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

Distanza minima tra fabbricati: m 30,00

Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.

2.1 - SOTTOZONA AGRICOLA E2/1

~~Comprende gli ambiti destinati principalmente alla produzione agricola, con colture prevalentemente estensive.~~

~~È un'area di primaria importanza, per l'equilibrio eco-biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario.~~

~~Quest'area è destinata agli usi agricolo - produttivi e allevamenti.~~

~~Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i con visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.~~

2.2 - SOTTOZONA AGRICOLA E2/2 - AMBITO DI EDIFICAZIONE DELLA ZONA E2

~~Comprende gli ambiti edificatori della Zona E2, identificati graficamente nella Tavola di P.I..~~

~~Quest'area è destinata agli usi agricolo - produttivi, allevamenti e residenza per i conduttori agricoli.~~

~~Le nuove edificazioni residenziali dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro gli ambiti di zona definiti dalla Tav. di P.I., al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i con visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.~~

2.1 (2.3) - SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/A - AREA RURALE STORICA

Comprende gli ambiti connotati da particolari valenze storiche.

L'area rurale storica, individuata con apposita grafia nella Tav. di P.I., nel passato faceva parte dell'area di pertinenza di Villa Farsetti.

Gli interventi ammessi sono quelli volti al recupero formale ed ambientale come area rurale-storica, in cui si prescrive l'inedificabilità assoluta.

L'area viene assoggettata ad un "Piano di Recupero paesaggistico" attraverso il quale verranno ridefiniti gli spazi e riprogettato il verde in relazione al complesso monumentale della stessa Villa Farsetti.

L'intera zona sarà quindi sottoposta ad un progetto di graduale trasformazione, concepito e finalizzato alla costituzione di un ambiente unitario, integrato alla Villa e al Parco agrario - fluviale previsto più a sud.

2.2 (2-4) - SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/B - PARCO AGRARIO FLUVIALE

Comprende gli ambiti di rilevante interesse paesaggistico - ambientale.

Lungo i corsi d'acqua del Muson Vecchio, Rio, Lusore e Fiumicello, a partire da nord verso sud, il P.I. individua i parchi agrario - fluviali che attraversano longitudinalmente tutto il Comune.

Queste aree individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano, sono aree di particolare pregio paesaggistico - ambientale, dove i criteri della naturalità devono prevalere anche su quelli della produttività agricola; vanno quindi mantenuti tutti i caratteri del paesaggio agrario, le siepi, le macchie arboree, le alberate ed in particolare gli argini dei canali con il recupero dei relativi ecosistemi.

Là dove la scarpa esterna del rilevato arginale presenti sufficienti dimensioni e caratteristiche, è favorita la messa a dimora di alberi ed arbusti secondo tecniche di valorizzazione paesaggistica del tracciato arginale e della scena rurale circostante. La scelta delle essenze sarà fondata sul criterio della omogeneità con le eventuali preesistenze.

In particolar modo questa modalità è favorita lungo gli argini del Muson Vecchio e del Lusore.

In tali aree destinate alla formazione di Parchi agrario - fluviali è ammessa la realizzazione di percorsi pubblici o di interesse pubblico, con fondo stradale naturale, per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione, nonché le attrezzature di servizio al parco, per la sosta, la ricreazione e per il tempo libero.

In queste aree ogni azione dell'uomo è verificata con la compatibilità ambientale e subordinata ai valori della naturalità e delle emergenze strutturali del territorio rurale.

È consentita la realizzazione di percorsi pedonali - ciclabili, preferibilmente su capezzagne o antichi percorsi in disuso; per i fondi interamente ricadenti all'interno di questa zona è comunque ammessa, in diretta attuazione del P.I., la realizzazione degli annessi rustici necessari per la coltivazione del fondo.

In questi percorsi è di norma vietato l'uso dell'asfalto; è altresì vietato il tombinamento anche parziale dei corsi d'acqua ad eccezione dei ponti di accesso alle abitazioni.

Sono ammesse attività agrituristiche.

Sono vietate opere di spianamento e depositi di materiali ad eccezione di quelli inerenti all'attività agricola.

Eventuali attività o manufatti che, per ragioni estetiche o ambientali, fossero in aperto contrasto con la finalità della tutela paesistica della zona, dovranno essere sottoposti a progetti esecutivi di recupero ambientale o di miglioramento dell'impatto visivo, mediante idonee tecniche di trattamento paesaggistico.

L'attuazione del Parco agrario fluviale è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un "Piano di Recupero ambientale".

La progettazione dovrà tener conto delle possibilità di integrazione delle esigenze di manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua e relativi interventi idraulici con altre finalità paesaggistico - ricreative, quali la creazione di particolari percorsi

protetti e di arricchimento del patrimonio arboreo delle fasce latitanti. Inoltre andrà limitato il ricorso ai manufatti minerali privilegiando ove possibile l'utilizzo di opere in terra e di coperture vegetazionali.

Nell'area centrale a sud di Villa Farsetti destinata a Parco agrario - fluviale, delimitata a nord dall'area rurale storica E2/A, a est da Via Marinoni, a sud dal Lusore e ad ovest da Via Lusore, è prevista la creazione di un ambiente naturale, con carattere prevalente del bosco di pianura, avente finalità plurime di tipo naturalistico, didattico, ricreativo ~~e attività sportiva per volo da diporto e sportivo, autorizzato dal Ministero dei Trasporti.~~

Nell'ambito di tale area, è consentita la creazione di spazi coperti funzionali agli intenti di cui al comma precedente (sala riunioni, sedi associazioni naturalistiche, depositi attrezzature, abitazione del custode, ecc.) e l'attrezzamento di spazi di parcheggi scoperti a margine dell'area, realizzati mediante trattamenti non totalmente minerali e con previsione di almeno un'essenza ad alto fusto per ogni 15 mq. di superficie a parcheggio.

Gli spazi coperti permanenti devono rispettare le seguenti norme:

- Superficie coperta: non superiore al 10% dell'area interessata, con un max di 1000 mq; non viene computata la superficie coperta occupata dagli impianti stagionali;
- Altezza massima: non superiore a ml 7,00, salvo esigenze particolari da concedere su parere favorevole della C.E.C.;
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra;
- Distanza dai confini: minimo ml 5,00;
- Distanza minima tra i fabbricati o pareti finestrate: ml 10,00;
- Distanza minima dalla strada: è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Leg. n° 285 del 30/04/92, e successive modificazioni.
- Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini: ml 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml 4.

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml 4 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, i movimenti di terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

2.3 (2.5)- SOTTOZONA AGRICOLA SPECIALE E2/C - CORRIDOIO ECOLOGICO

Comprende gli ambiti per la tutela degli ecosistemi e della specie faunistica.

I corridoi ecologici o connessioni naturali, sono zone del territorio volte a completare il sistema delle aree protette, nelle quali è prevista una tutela parziale che integra la conservazione di interi paesaggi con le attività di conservazione della natura.

Finalità delle zone destinate a corridoio ecologico, è promuovere la protezione degli ecosistemi, degli habitat naturali e del mantenimento della popolazione di specie negli ambienti naturali.

Nei corridoi ecologici sono realizzate le "connessioni naturali" tra le unità ambientali e territoriali.

Nell'ambito di tale zona è vietata qualsiasi alterazione della morfologia ambientale, sono consentiti solo gli interventi di recupero e ripristino dei caratteri naturalistici qualora questi fossero stati alterati.

Al fine di tutelare i caratteri di detta zona, non sono ammessi gli interventi di seguito riportati:

- ogni opera che comporti l'alterazione della morfologia del terreno;
- l'apertura di nuove strade;
- l'interramento o tombinamento dei fossi;
- ogni deposito e impianto per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale.

Nell'ambito dell'azione paesistica, deve essere garantita la prevenzione e la eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del disturbo causato dai rumori.

Eventuali attività o manufatti, che per ragioni funzionali o ambientali, fossero in aperto contrasto con le finalità di detta zona, dovranno essere sottoposti a progetti esecutivi di recupero ambientale.

2.6 - SOTTOZONA AGRICOLA E3

~~Le zone agricole E3 comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali.~~

~~Le nuove edificazioni residenziali dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro gli ambiti di zona definiti dalla Tav. di P.I., al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i con visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.~~

2.4 (2.7) - SOTTOZONA AGRICOLA E4

Questa area è caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative inserite nell'area rurale, in particolare sono stati individuati i centri antichi di Stigliano e di Mazzacavallo, quali uniche testimonianze esistenti di antichi borghi rurali.

Tale zona è soggetta a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, con le modalità di cui alla L.R. 11/04.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono finalizzati alla ricomposizione morfologica di edifici e/o parti di tessuto urbano, nel rispetto dei valori culturali presenti e possono prevedere anche interventi di demolizione e ricostruzione di edifici o porzioni di essi, di epoca recente che non rivestano particolare interesse dal punto di vista storico e ambientale.

L'entità del volume edilizio complessivo, previsto dallo strumento urbanistico attuativo, viene definita in rapporto e nel rispetto dei caratteri morfologici dell'esistente e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale, rilevati nelle analisi preliminari alla progettazione; il volume complessivo non deve comunque superare la densità territoriale esistente; il Comune si riserva la facoltà di ammettere per le finalità di cui sopra, una volumetria maggiore nei limiti del 20% di quella esistente, comunque non superiore a 100 mc per edificio, per adeguamenti igienico-sanitari e/o per la dotazione di servizi ai fabbricati esistenti.

Per le nuove costruzioni e ampliamenti si applicano le presenti norme:

- Altezza massima: non superiore a ml 6,50;
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra;

- Distanza dai confini: minimo ml 5,00;
- Distanza minima tra i fabbricati o pareti finestrate: ml 10,00; è consentita la costruzione in aderenza quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, salvo diritti precostituiti;
- Distanza minima dalla strada: ml 5,00; nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
- Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini: ml 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml 4.

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml 4 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, i movimenti di terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

Sono ammissibili altezze o distacchi diversi da quelli sopraindicati, nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ferma restando la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate.

In assenza di detto strumento urbanistico attuativo si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento statico, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche dei singoli edifici.

Sono ammessi usi residenziali, attività artigianali di servizio, commerciali al minuto, uffici, pubblici servizi, attività culturali e sociali, compatibili con i valori da tutelare.

Fino alla approvazione dello strumento attuativo non sono consentiti cambi di destinazione d'uso.

3.1 - EDIFICI, MANUFATTI E AGGREGAZIONI EDILIZIE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE E AREE DI PERTINENZA

Gli edifici, i manufatti e le aggregazioni edilizie con caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale comprendono ville, edifici tipici dell'area rurale, chiese.

Tali edifici sono elementi significativi della storia e della cultura del Comune di Santa Maria di Sala e vanno tutelati in rapporto al loro stato di conservazione, al valore intrinseco della singola parte dell'opera ed a quello complessivo dell'insieme, anche in riferimento all'ambiente in cui è inserito.

La tavola di P.I. individua gli edifici, i manufatti, le aggregazioni edilizie contrassegnandoli con un numero corrispondente alla scheda.

Le schede normative sono composte da una parte descrittiva con indicazione del Grado di tutela a cui è assoggettato l'edificio, il manufatto o l'aggregazione edilizia e da una parte corredata da documentazione fotografica, planimetrica e tipologica.

A seconda del Grado di tutela di appartenenza, corrispondono gli interventi di seguito ammessi:

Grado di Tutela 1

Si tratta di edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico: interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico - monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Grado di Tutela 2

Si tratta di edifici di valore storico ed artistico: interessa la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni. Sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi principali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia, in quanto contribuiscono complessivamente a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

Grado di Tutela 3

Si tratta di edifici di buon valore ambientale: interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche storico-artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. È prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti prive di pregio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

Grado di Tutela 4

Si tratta di edifici di valore ambientale: interessa la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo plani volumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. È prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

Grado di Tutela 5

Si tratta di edifici con nessun valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiale o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiale della tradizione locale.

Grado di Tutela 6

Si tratta di edifici di nessun valore architettonico ed ambientale estranei al contesto in cui si collocano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Relativamente al grado di tutela si evidenzia che gli edifici di particolare pregio, peraltro sottoposti al regime vincolistico per la parte architettonica di cui al D. Lgs. 42/2004, presentano un Grado di Tutela rivolto alla massima conservazione di tutte le componenti storiche che caratterizzano l'edificio stesso.

Va messo in evidenza, comunque, che le scelte definitive sul corretto intervento in un edificio storico possono avvenire solamente a scala edilizia di dettaglio e non a scala urbanistica; ciò significa che il corretto approccio dal punto di vista metodologico del recupero di edifici antichi impone una attenta e profonda analisi storica, un accurato rilievo metrico che non si intrinsechi, però, nelle finalità del calcolo di superfici e volumi ma sia strumento di valutazione critico-filologica dell'intero complesso al fine di definire le caratteristiche del manufatto dal punto di vista storico, materico, morfologico-distributivo, architettonico. Tale operazione può avvenire ad un livello di definizione che può essere solamente a scala edilizia di dettaglio che si pone come obiettivo un progetto di conservazione, di recupero, di ridefinizione funzionale, ecc.; una base conoscitiva così determinata è elemento determinante per la corretta definizione dell'ambito da trattare.

Un esempio concreto che può essere riportato è relativo ad una eventuale superfetazione. Da una valutazione generale potrebbe apparire immediata la prescrizione della sua demolizione; ciò, invece, potrebbe essere smentito da una modificazione generale dell'organizzazione distributiva interna del corpo principale e della superfetazione, della quale non si può essere a conoscenza, che potrebbe confermare la superfetazione come elemento filologicamente compatibile con l'intero manufatto.

L'analisi storico-filologica, condotta preliminarmente al progetto, potrà mostrare valori diversi da quelli attribuiti dal PI; in tal caso su parere conforme della CEC e degli esperti dei Beni Ambientali, il Sindaco può disporre la modifica del grado di tutela.

In sede di progetto edilizio degli edifici oggetto di schedatura, dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti di cui esistano documentazioni o reperti:

- a) Caratteristiche del tipo edilizio:
 - distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
 - posizione delle strutture portanti verticali;
 - tessitura dei solai e della copertura;
 - posizione dei collegamenti verticali (scale, ballatoi, ecc.) e dei camini;
 - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
- b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipo logicamente principale:
 - distribuzione delle funzioni sui diversi vani;
 - posizione nel contesto urbanistico;
 - particolari situazioni del sito.

c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie più complesse.

d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili.

Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o l'eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico; in particolare:

- la suddivisione in unità abitative di dimensioni troppo ridotte;
- l'inserimento di destinazioni d'uso non compatibili, anche per singole parti dell'edificio;
- l'esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni pesanti delle caratteristiche del tipo edilizio.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica ed assoggettate ai vari gradi di tutela, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale dell'insieme; inoltre dovrà sempre essere previsto il ripristino degli spazi scoperti.

Nei parchi e giardini storici, interni alle aree di pertinenza dell'edificio vincolato, sono vietate tutte le modificazioni dell'assetto morfologico del suolo e della copertura vegetazionale presente, non finalizzate alla conservazione ed al miglioramento del quadro ambientale esistente. È altresì vietata la costruzione di nuovi edifici.

È consentita solo la ricostruzione fedele di edifici o parti di edifici andati distrutti antecedentemente al vincolo, sulla base di documentazioni probanti l'esistenza ed il carattere delle preesistenze.

Negli edifici vincolati, di cui al presente articolo, possono essere derogate le norme dei regolamenti edilizi e di igiene qualora gli stessi prescrivano, per il loro rispetto, la demolizione di parti di pregio dell'edificio, modifiche ai suoi caratteri estetico - formali e distributivi.

In particolare è consentito il mantenimento delle attuali altezze interne dei vani, l'inclinazione e le dimensioni di vani scala ed i rapporti di illuminamento.

Le dimensioni minime dei locali, le altezze ed i rapporti di illuminazione possono non essere rispettate, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati originariamente realizzati.

In ogni edificio devono essere mantenuti gli elementi architettonici e decorativi individuati nella scheda relativa.

Oltre alle destinazioni d'uso di zona stabilite dal PI, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici servizi, pubblici esercizi, negozi, attività culturali e sociali, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, compatibili con i valori da tutelare.

Per gli edifici vincolati, nel caso di crolli o demolizioni, parziali o totali, accidentali o non, la ricostruzione potrà essere consentita previa valutazione da parte della competente Soprintendenza. La Soprintendenza detterà pertanto le puntuali indicazioni.

Gli edifici esistenti privi di valore culturale interni all'ambito di tutela sono assoggettati alle norme urbanistiche di zona previste dal PI.

Gli interventi ammessi non devono contrastare con i caratteri ambientali del luogo. A tal fine il Sindaco, sentita la CEC e degli esperti dei Beni Ambientali, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità d'intervento finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insieme.

Nei casi in cui il rilascio del titolo autorizzativo (PAC, ecc.) sia subordinato alla redazione del PdiR, siano consentiti, in assenza di questo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e gli interventi soggetti ad autorizzazione.

3.2 - MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI RELATIVE AGLI EDIFICI, MANUFATTI E AGGREGAZIONI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE

Criteri generali

Gli interventi di restauro – e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi – si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel processo o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti.

È tuttavia ammessa l'adozione di materiali e tecniche anche diversi da quelle originarie, purché sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

Strutture verticali o orizzontali

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di tecniche di comprovata efficacia purché coerenti con le caratterizzazioni storiche e materiche dell'edificio.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante tecniche di comprovata efficacia purché coerenti con le caratterizzazioni storiche e materiche dell'edificio e con un corretto approccio metodologico alla conservazione del manufatto.

L'operazione deve essere comunque compatibile con la conservazione ed il restauro di eventuali pavimentazioni di interesse storico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denunciino la originaria natura di struttura a vista.

Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di irrigidimento in generale sono da preferire sistemi con doppio tavolato incrociato.

Coperture

Per le strutture di copertura sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

È prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); nelle ristrutturazioni vanno ripristinate le coperture in coppi.

È altresì prescritta la conservazione del manto sottotegola in tavelle in cotto, qualora esistente.

Intonaci

Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.

È vietato l'uso di rivestimenti in pannelli prefabbricati, di intonaci plastici o graffiati.

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso.

Il marmorino va quindi utilizzato negli edifici dove se ne riscontra la presenza, mentre per l'edilizia di base è preferibile utilizzare l'intonaco a calce, con finiture tradizionali e, nel caso di tinteggiatura preesistente, con colori a base di terre naturali.

Colori

Le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati nel tempo dell'edificio, documentati dalle tracce trovate nelle indagini preliminari.

Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati anticamente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che si intona meglio con gli edifici circostanti, e che nel contempo serve a mettere a punto l'effetto delle masse della composizione architettonica.

Rivestimenti

Gli eventuali rivestimenti in pietra vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari.

Sono sconsigliate le vernici protettive perché non permettono la traspirazione naturale ed attenuano i contrasti tonali; le protezioni superficiali potranno essere attuate con prodotti silossanici.

Serramenti esterni

Sono consentiti serramenti in legno verniciato, o a vista, purché trattato con mordenzatura.

È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri devono essere a battenti (con due ante) o a libro in legno pieno, tinteggiati.

I portoncini d'ingresso saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiate negli stessi colori delle finestre.

Impianti tecnologici

Al fine di tenere conto della evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale, nonché delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo; fermo restando che per gli edifici soggetti ad interventi di restauro si dovranno adottare i criteri che possano garantire la reversibilità degli interventi stessi.

Indicazioni ulteriori generali sono contenute nel *Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale* al quale si rimanda ponendo una particolare attenzione alle indicazioni di massima per l'edificazione dei centri storici (art. 8) che sono da ritenersi, comunque, di riferimento per gli edifici oggetto di schedatura.

Precisazioni

Per gli edifici sottoposti al regime vincolistico di cui al D.Lgs. 42/2004, per la parte architettonica, a seguito di notifica del Decreto di Vincolo . per vincolo Ope Legis (vetustà superiore a 70 anni e proprietà pubblica o di Enti giuridici legalmente riconosciuti), gli interventi di progetto dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza per il rilascio del relativo nulla-osta. L'Ente proposto alla tutela, potrà dettare, soluzioni ed indicazioni diverse dalle previsioni di PI. In questo caso l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle indicazioni dell'Ente superiore.

Per gli immobili di proprietà ecclesiastica sottoposti a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 (parte architettonica) l'acquisizione del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza avverrà seguendo la disciplina che regola i rapporti tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Conferenza Episcopale Italiana. In sostanza, la trasmissione del progetto alla competente Soprintendenza avverrà direttamente dall'Ufficio Diocesano per i Beni Culturali Ecclesiastici, che avrà ricevuto l'istanza direttamente dalla parrocchia, accompagnata dal parere della Commissione Diocesana per l'Arte Sacra.

Per gli edifici oggetto di schedatura e non sottoposti a vincolo per la parte architettonica si ritiene necessario il preventivo parere della competente Soprintendenza, qualora quest'ultima sia disponibile alla valutazione del progetto, quando l'Area Tecnica del Comune di Santa Maria di Sala ne ravvisi la necessità.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli ambiti scoperti dagli edifici schedati (Ville Venete, edifici e complessi di valore testimoniale, ecc.) che, per previsione di zona urbanistica di piano, possono essere interessati da edificazione.

Si precisa che ogni intervento di trasformazione sia subordinato alla predisposizione di una analisi preventiva ed all'attenzione di interventi di mitigazione ambientale e visiva al fine di garantire:

- il mantenimento di coni visuali verso ambienti storici e/o agricoli liberi;
- l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale.

Per ogni caso dovrà essere considerato elemento prioritario la conservazione della qualità paesaggistica dell'elemento storico-testimoniale.

Gli interventi che riguardano gli edifici schedati dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, potendo essere operati per stralci.

Come già indicato, interventi diversi da quelli consentiti dal Grado di Tutela saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, supportate da analisi storico-critiche ed analisi scientifiche preliminari, previo assenso della Soprintendenza per gli edifici vincolati e con le indicazioni dei punti precedenti per quelli non sottoposti a vincolo architettonico.

Le pertinenze scoperte dovranno essere tutelate mediante il principio di:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico-architettoniche sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto di progettazione;
- conservare i beni storico-architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia ed alla composizione delle masse arboree;
- evitare la sostituzione e/o integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberatura d'epoca.

4 - GRATICOLATO ROMANO

Nella tavola di PI. vengono individuati i "Cardini e Decumani esistenti da tutelare" e i "Cardini e Decumani scomparsi da recuperare".

La tutela di questo ambito territoriale va assicurata sia sotto il profilo del valore ambientale diffuso, insito nella riconoscibilità morfologica della struttura d'insieme che esso presenta, sia sotto il profilo del valore specifico dei suoi singoli e caratteristici fattori costitutivi.

Elemento cardine di questo ambito territoriale si assume la regolarità dell'impianto stradale organizzato per assi ortogonali costituenti la trama primaria dell'antica centuriazione, sia là dove essi coincidono col sistema della stessa viabilità, sia là dove quest'uso è scomparso. Costituiscono parte integrante di questo impianto complessivo anche la trama di sentieri e di carrarecce interpoderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiari organizzati con graticure parallele od ortogonali al reticolo centuriale di base. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare la ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazione ed annessi rustici sia isolati che

organizzati a corte), che, pur risalenti a epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa nel corso del tempo.

Oggetto dell'azione paesistica sono pertanto tutti quegli elementi che caratterizzano la morfologia originaria del suolo (baulatura dei campi, scoli e fossi agricoli, struttura fondiaria), dei tracciati viari (strade, carrarecce, sentieri), dell'impianto vegetazionale (filari d'alberi, di siepi e di arbusti semplici e multipli, piantate agricole) e l'assetto fisico e localizzativo dei fabbricati rurali tradizionali, singoli o riuniti a corte.

In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:

- a) Ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti - ove possibile -, sia tramite nuovi inserimenti rispettosi della trama reticolare originaria;
- b) È vietata ogni nuova realizzazione stradale, o canalizia o tecnologica, non coassiale con l'impianto della centuriazione;
- c) Sul sedime degli assi della centuriazione attualmente non adibiti a viabilità pubblica è vietata ogni nuova costruzione per una profondità di ml. 10 su entrambi i lati degli assi;
- d) Nel caso di nuova edificazione la collocazione di corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire una organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, ecc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità e il carattere dei coni ottici creati dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola;
- e) È esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi tipo di discarica rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposita concessione.

5 - ITINERARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI E/O DI PROGETTO

Obiettivo dell'azione paesistica è anche la costituzione di una trama di percorsi protetti ciclo-pedonali, allo scopo di creare una rete di viabilità alternativa e di mobilità nell'ambito del territorio rurale.

Il tracciato dei percorsi pedonali - ciclabili è individuato nella Tav. di PI con apposita grafica; l'esatto sedime sarà determinato dal progetto esecutivo del percorso.

I percorsi e tracciati storici individuati nella Tav. di PI, non possono essere modificati nel loro sedime planimetrico, eventuali rettifiche che si rendano necessarie per motivi di sicurezza stradale, non possono comportare la soppressione dell'antico sedime.

Il manto di copertura per le parti non ancora realizzate, dovrà essere previsto in materiali compatibili con i caratteri storici e ambientali del tracciato, privilegiando rivestimenti parzialmente permeabili.

Devono essere conservate lungo tutto il tracciato: alberate, masse arboree, cespugli, siepi e alberi, secondo il criterio della naturalità.

Articolo 11 (85-bis)

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Il PI, in considerazione della emanazione della DGR 856/2012, recepisce e aggiorna l'art. 25 del PAT individuando ed aggiornando la classificazione degli allevamenti intensivi.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

- a) per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. (DGR n.856/2012). Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

In riferimento agli elaborati agronomici del PI sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- a.** Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
- b.** Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c.** Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR 856/2012, dovrà essere fornita, unitamente al progetto, la seguente documentazione:

- 1) un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza prevista ed alle caratteristiche delle aree di dell'intervento, alle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 300 m e alla direzione dei venti dominanti;
- 2) un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione delle eventuali misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione arboreo - arbustiva di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO₂ dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO₂ prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, *considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO₂ e dunque un ettaro di bosco assorbe 5 tonnellate annue di CO₂.*
- 3) Un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- 4) Un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- 5) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei con visuali ante e post progetto

Per interventi di ampliamento con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- a) valutazioni delle della conformità con lo strumento urbanistico vigente (DGR 856/2012) in particolare per quanto concerne l'invarianza delle fasce di rispetto di cui al presente P.I.
- b) valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- c) valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- d) descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR 856/2012)
- e) indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012.

Le modalità di applicazione del credito edilizio, che potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o nelle aree espressamente previste dal PI anche in ATO diverso da quello di dismissione, è normata dall'Art. 7 del PAT. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Articolo 12 (85-ter)

FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato secondo le direttive del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, non prescrittivo.

L'intervento è in diretta attuazione del PI ed è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari. Va comunque sempre **corrisposto assicurato** il contributo **aggiuntivo** di **perequazione urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del D.P.R. 380/2001 per la mitigazione ambientale** secondo le seguenti disposizioni:

- a. il volume viene considerato come il solido emergente dal terreno;
- b. per gli interventi con volume inferiore a mc. 600 l'onere aggiuntivo è pari a 10,00 €/mc trasformato;

- € per interventi superiori a mc. 600 e fino ad un massimo di 1.200 mc. l'onere è di 10,00 €/mc per i primi 600 mc. e di 20,00 €/mc per il volume superiore. ~~Dette disposizioni sono da ricondurre al Capo II "Criteri per la determinazione del contributo" — art. 84 — Variazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 61/85.~~

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 85 delle NTA del PRG vigente per quanto non in contrasto con le norme del PAT, della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme.

Per interventi analoghi non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e saranno assoggettati alla normativa qui riportata.

Sono ammissibili solo interventi volti al recupero di un volume massimo di mc. 1.200. Eventuali volumi eccedenti sono da demolire, e non generano credito edilizio.

~~Potranno non essere demoliti quei volumi, per i quali, la demolizione creerebbe pregiudizio alla staticità di edifici esistenti non interessati dal procedimento.~~

~~E' sempre possibile il recupero e/o conservazione di volumi agricoli esistenti, anche per stralci funzionali ed eccedenti i 1200 mc., purchè un tecnico del settore agrario iscritto all'apposito albo professionale attesti con relazione tecnico-agronomica che i volumi agricoli esistenti da non demolire siano necessari alla conduzione del fondo agricolo.~~

La richiesta relativa alla classificazione di un fabbricato non più funzionale deve essere corredata da una relazione tecnico-agronomica (da tecnico del settore agrario iscritto all'apposito albo professionale) che giustifichi, ai sensi della L.R.11/2004, tale richiesta in riferimento ai seguenti casi:

- ~~verifica delle condizioni di agibilità per l'uso ad annesso agricolo (SCA) o apposito certificato rilasciato dalla P.A.);~~
- ha perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti e sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione.

Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

Articolo 13 ~~(86)~~

ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione dello S.U.A..

- 1) Destinazione: nelle zone turistico ricettive sono ammesse costruzioni adibite ad albergo, motel ostelli, ristoranti, pensioni.
- 2) Tipologia edilizia = edifici a blocco;
- 3) Densità fondiaria = I.F. = 1,5 mc/mq.;
- 4) Densità territoriale = I.t = 1,00 mc/mq.;
- 5) Indice massimo di copertura = Rc 33%;
- 6) Altezza massima = H max = ml. 12,00;
- 7) Numero massimo dei piani 3;
- 8) Distanza dai confini = Dc = ml. 5;
- 9) Distanza tra fabbricati = Df = ml. 10;
- 10) Distanza dalle strade = Ds = ml. 8

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a servizio delle attività turistico – ricettive devono essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto (ai sensi dell'art. 31 della L. R. 11/2004).

Articolo 14 ~~(87)~~

ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

NORME GENERALI

Destinazioni d'uso: Sono ammessi edifici ed impianti direzionali, commerciali, turistici, artigianali di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, laboratori di analisi, locali per le cure fisiche, agenzie, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, palestre ed impianti sportivi o ricreativi, servizi pubblici e di interesse pubblico, pubblici servizi, attività artistiche, culturali e sociali.

Sono inoltre consentite le residenze nel limite del 10% del volume realizzabile.

L'attività commerciale di vendita al dettaglio potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali di servizio richiamate nell'art. 2 ~~(81)~~.

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a servizio delle attività commerciali/direzionali, dovranno essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. c) della L. R. 11/2004), inoltre dovranno essere applicati i parametri sotto riportati in adeguamento alla L. R. 50/2012.

Fascia di rispetto dello scolo Lusore

La parte a nord del corso d'acqua, destinata dal P.I. vigente a fascia di rispetto, deve essere interamente mantenuta con tale destinazione. Si propone in particolare per la parte interessata dalla zona produttiva, una sistemazione ambientale compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento o nuova costruzione del fabbricato sul contesto ambientale circostante (Lusore idronomo vincolato).

Possono essere preferibili soluzioni che, al fine di evitare effetti barriera, solo lungo strade di tipo urbano, adottino aggregazioni tra loro raccordate.

L'eventuale ampliamento dell'edificio deve essere arretrato rispetto al corso d'acqua, per prevedere a ridosso di questo opportune zone filtro piantumate o arredate a verde.

Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura deve essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

L'uso di murature in pannelli prefabbricati, in cemento lavorato faccia vista con rivestimenti in piastrelle (clinker o simili), può essere di massima previsto per fabbricati di notevole dimensione.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si proporranno adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml 1,00 in zona D.

I cancelli

Il Comune deve suggerire soluzioni intese a rendere omogenei, almeno lungo fronti contigui, i materiali, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo delle recinzioni e dei cancelli.

Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

Adeguamento alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e al Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

La Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 ed il proprio Regolamento approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013, integrano le norme vigenti inerenti le zone destinate agli insediamenti commerciali disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio. In particolare si applica per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione, l'ampliamento di quelli esistenti in rapporto alla superficie di vendita.

Per quanto non espressamente riportato nelle seguenti norme sono fatti salvi i contenuti di cui alla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale 1/2013 approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

Limiti dimensionali e requisiti ambientali e viabilistici.

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq. e non superiore a 2500 mq.. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - d) l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq. sono soggette a SCIA;
 - e) l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. sono soggette ad autorizzazione;

- f) La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il subingresso delle medie strutture di vendita di cui alla precedente lettera b) sono soggette a SCIA;
3. Le grandi strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati con superficie di vendita complessiva superiore a 2500 mq.. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
- a) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - b) parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.
4. Gli esercizi commerciali di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono assoggettati ai requisiti ambientali e viabilistici di cui all'art. 22 della L. R. 50/2012.

Settori merceologici.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera r) della L. R. n. 50/2012, l'attività commerciale si articola nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L. R. 11/2004, la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:
- a) Centro storico;
 - b) Centro urbano;
 - c) Fuori del centro urbano.
2. - Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della Legge Regionale 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla Legge Regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
- Per gli esercizi di vicinato in centro storico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq./mq. della superficie lorda di pavimento, in relazione al complesso delle strutture commerciali. Nell'impossibilità, per mancanza di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, l'Amministrazione Comunale consente la monetizzazione degli standard di riferimento.
3. Per gli esercizi di vicinato al di fuori dei centri storici, sia in centro urbano che fuori centro urbano, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:

- relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.
4. Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
- a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.
 - b) al di fuori del centro urbano:
 - b.1) per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - b.2) per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - b.2.1) mobili;
 - b.2.2) autoveicoli;
 - b.2.3) motoveicoli;
 - b.2.4) nautica;
 - b.2.5) materiali edili;
 - b.2.6) legnami.
5. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
- a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.
 - b) al di fuori del centro urbano:

b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

b.2.1) mobili;

b.2.2) autoveicoli;

b.2.3) motoveicoli;

b.2.4) nautica;

b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

6. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della media o grande struttura di vendita.
7. I parametri di cui al presente articolo sono da intendersi parametri minimi modificabili in sede attuativa nell'ambito di interventi puntuali.

Definizioni e norme comuni.

1. Per parcheggio effettivo si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.
2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.
3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
5. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standards urbanistici potranno inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 3, lett. c) e art. 5 della L. R. 11/2004.
8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.
9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Criteria per la redazione dello studio di impatto viabilistico

Si rimanda ai medesimi criteri già specificati nel precedente art. 81.

NORME PARTICOLARI

ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO

Sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono i seguenti parametri:

- Superficie coperta: non maggiore al 50% della superficie fondiaria;
- Tipologia edilizia: edifici isolati o a blocco;
- Altezza massima: non superiore a ml.12,00; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi commerciali debitamente documentati;
- Numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; sono ammessi i piani interrati; e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;
- Distanza minima dai confini di proprietà : non inferiore a ml. 10,00; qualora sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 20,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
- Distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. n° 495/92. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

NORME PARTICOLARI

ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria computando anche le opere indicate dal P.I. .

Per quanto riguarda gli indici, i parametri e le distanze da osservare, valgono le norme previste per la zona commerciale - direzionale di completamento, ovvero:

- Superficie coperta: non maggiore al 50% della superficie fondiaria;
- Tipologia edilizia: edifici isolati o a blocco;
- Altezza massima: non superiore a ml. 12,00; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi commerciali debitamente documentati;
- Numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; sono ammessi i piani interrati; e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;
- Distanza minima dai confini di proprietà : non inferiore a ml. 10,00; qualora sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 20,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
- Distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R.n°495/92.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Articolo 15 (87-BIS)

ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE MISTA DI COMPLETAMENTO

NORME GENERALI

Destinazioni d'uso: Tali zone sono destinate all'insediamento di edifici per attività produttive, artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, depositi e magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona, quali i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

Sono ammessi inoltre edifici ed impianti direzionali, commerciali, artigianali di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, palestre ed impianti sportivi o ricreativi.

Sono escluse le residenze, salvo gli alloggi di servizio del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc.

L'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni che non siano solo di propria produzione, potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali.

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Fascia di rispetto dello scolo Lusore

La parte a nord del corso d'acqua, destinata dal P.I. vigente a fascia di rispetto, deve essere interamente mantenuta con tale destinazione. Si propone in particolare per la parte interessata dalla zona produttiva, una sistemazione ambientale compatibile con il contesto paesaggistico circostante.

L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento o nuova costruzione del fabbricato sul contesto ambientale circostante (Lusore idronomo vincolato).

Possono essere preferibili soluzioni che, al fine di evitare effetti barriera, solo lungo strade di tipo urbano, adottino aggregazioni tra loro raccordate.

L'eventuale ampliamento dell'edificio deve essere arretrato rispetto al corso d'acqua, per prevedere a ridosso di questo opportune zone filtro piantumate o arredate a verde.

Le coperture e le facciate

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture.

Nei tetti degli edifici in ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura deve essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali.

L'uso di murature in pannelli prefabbricati, in cemento lavorato faccia vista con rivestimenti in piastrelle (clinker o simili), può essere di massima previsto per fabbricati di notevole dimensione.

Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si proporranno adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

Le aree di pertinenza

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

Le recinzioni

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione.

La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml 1,00 in zona D.

I cancelli

Il Comune deve suggerire soluzioni intese a rendere omogenei, almeno lungo fronti contigui, i materiali, le dimensioni, la tipologia e lo schema compositivo delle recinzioni e dei cancelli.

Il verde di pertinenza

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette.

Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno.

Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

Adeguamento alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e al Regolamento Regionale approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

La Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 ed il proprio Regolamento approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013, integrano le norme vigenti inerenti le zone destinate agli insediamenti commerciali disciplinandone l'assetto urbanistico ed edilizio. In particolare si applica per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione, l'ampliamento di quelli esistenti in rapporto alla superficie di vendita.

Per quanto non espressamente riportato nelle seguenti norme sono fatti salvi i contenuti di cui alla L. R. 50/2012 e del Regolamento Regionale 1/2013 approvato con DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

Limiti dimensionali e requisiti ambientali e viabilistici.

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq. e non superiore a 2500 mq.. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una

struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

- g) l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq. sono soggette a SCIA;
- h) l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. sono soggette ad autorizzazione;
- i) La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il subingresso delle medie strutture di vendita di cui alla precedente lettera b) sono soggette a SCIA;

3. Le grandi strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati con superficie di vendita complessiva superiore a 2500 mq.. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- c) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- d) parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

4. Gli esercizi commerciali di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono assoggettati ai requisiti ambientali e viabilistici di cui all'art. 22 della L. R. 50/2012.

Settori merceologici.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera r) della L. R. n. 50/2012, l'attività commerciale si articola nei settori merceologici alimentare e non alimentare.

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L. R. 11/2004 la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:

- a) Centro storico;
- b) Centro urbano;
- c) Fuori del centro urbano.

2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della Legge Regionale 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla Legge Regionale n. 11 del 2004,

riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

Per gli esercizi di vicinato in centro storico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq./mq. della superficie lorda di pavimento, in relazione al complesso delle strutture commerciali. Nell'impossibilità, per mancanza di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, l'Amministrazione Comunale consente la monetizzazione degli standard di riferimento.

3. Per gli esercizi di vicinato al di fuori dei centri storici, sia in centro urbano che fuori centro urbano, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:

- relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
- relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

4. Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:

a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

b) al di fuori del centro urbano:

b.1) per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

b.2.1) mobili;

b.2.2) autoveicoli;

b.2.3) motoveicoli;

b.2.4) nautica;

b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

5. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:

a) in centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

b) al di fuori del centro urbano:

b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

b.2.1) mobili;

b.2.2) autoveicoli;

b.2.3) motoveicoli;

b.2.4) nautica;

b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

6. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della media o grande struttura di vendita.

7. I parametri di cui al presente articolo sono da intendersi parametri minimi modificabili in sede attuativa nell'ambito di interventi puntuali.

Definizioni e norme comuni.

1. Per parcheggio effettivo si intende la superficie per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per i carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.
3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
5. Per le zone di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.
6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standards urbanistici potranno inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.
7. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 3, lett. c) e comma 5 della L. R. 11/2004.
8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.
9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Criteria per la redazione dello studio di impatto viabilistico

Si rimanda ai medesimi criteri già specificati nel precedente art. ~~(81)~~2.

NORME PARTICOLARI

Interventi: Sono consentiti, in diretta attuazione del P.I, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

E' sempre consentita la formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi.

Valgono i seguenti parametri:

1. Superficie coperta: non maggiore al 60% della superficie fondiaria;

Tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;

2. Altezza massima: non maggiore a ml. 12,00; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi produttivi/commerciali debitamente documentati;
3. Numero dei piani: non superiore a 2 fuori terra; sono ammessi i piani interrati e un massimo di 3 piani fuori terra per la porzione di fabbricato destinata in toto o in parte a uffici e/o servizi accessori di pertinenza all'attività;

4. Distanza minima dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 7,00; qualora sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine;
5. Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 14,00 tra fabbricati di proprietà diverse; ml. 10,00 nell'ambito della stessa proprietà;
6. Distanza minima dalle strade: non inferiore a ml. 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R. n. 495/92. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a servizio delle attività produttive artigianali e industriali devono essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. d) della L. R. 11/2004);
- a servizio delle attività commerciali per la vendita al minuto, dovranno essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. c) della L. R. 11/2004), inoltre dovranno essere applicati i parametri sotto riportati in adeguamento alla L. R. 50/2012.

Articolo 16 (88)

ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO

- 1) Destinazione in tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sede della viabilità stradale e ferroviaria.
Saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
- 2) Indice massimo di copertura fondiario = $R_c = 30\%$.
- 3) Distanza minima dai confini = ml. 5,00.
- 4) Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute)= ml. 10,00.
- 5) Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5,00.
- 6) Distanza minima dal ciglio stradale ml. 5,00.
- 7) Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, che non rivestono carattere commerciale (bar, trattorie, sala giochi, night club, taverne, discoteche, vanno collocati in conformità alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico) possono venire realizzate:

- a) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione;

- b) come impianto di uso pubblico: tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo, possono essere consentiti gli abbonamenti ma non è consentito il rilascio di tessere annuali, elemento caratterizzante il punto b);
- c) come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

Le attrezzature di cui al punto a) vanno realizzate in zona residenziale o produttiva, secondo la destinazione principale.

Le attrezzature di cui al punto b) e c) possono venire realizzate in zona residenziale od in zona a impianti ed attrezzature pubbliche.

Le attrezzature ricadenti in zone con più impianti vanno comunque realizzate nel rispetto degli indici e delle tipologie della zona.

Nella realizzazione delle aree a parcheggio previste dal PI o dai piani attuativi, deve essere posto a dimora un albero d'alto fusto in corrispondenza di ciascun posto macchina.

Gli alberi devono essere collocati in modo da dividere le file degli automezzi in sosta.

E' consentita la costruzione di volumi destinati ad impianti tecnici, tecnologici, di servizio e di controllo (guardianie, cabine, portinerie, biglietterie); detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo del rapporto di copertura e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona nel rispetto delle distanze dalla strada, prescritte dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

Articolo 17 ~~(89)~~

ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

ZONA F2 - Verde pubblico, gioco e sports

Questa zona deve essere sistemata a giardino con tappeto di verde, essenze di alto fusto, percorsi pedonali, fontane, chioschi, ecc.

E' prescritta l'inedificabilità, ad eccezione che per la realizzazione di opere ed impianti di interesse pubblico, con i limiti già previsti per la zona F di cui l'articolo 88.

Articolo 18 ~~(89-bis)~~

ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE

Le zone di rispetto comprendono le fasce intorno a fiumi, canali, strade e cimiteri, per le quali vanno rispettate le prescrizioni del PAT..

Possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture cui si riferiscono; in esse è consentita la realizzazione di tutte le reti tecnologiche.

In queste aree è vietata la costruzione di nuovi edifici; in quelli esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, cambio d'uso, nonché quanto previsto dalla normativa vigente..

E' altresì consentita:

- a) all'interno della fascia di rispetto cimiteriale indicata con particolare grafia nella tavola di PI la realizzazione di parcheggi a raso, aree verdi, giardini pubblici e privati, percorsi pedonali, ciclabili e carrabili;
- b) nelle fasce di rispetto stradale fissate dalle presenti norme, la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, carrabili, nonché di parcheggi;
- c) nelle fasce di rispetto fluviale la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili. Si richiama l'osservanza del T.U. 25.07.1904 n. 523 e del Regolamento 08.05.1904 n. 368 circa le distanze dagli argini e dai pubblici collettori; oltre a quanto prescritto dalla normativa vigente.

In fase progettuale verranno attivate le opportune forme di collaborazione e di autorizzazione con gli enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua interessati, al fine di contemperare le esigenze idrauliche - manutentorie con gli scopi paesaggistici - ambientali perseguiti.

Le fasce di rispetto conservano la destinazione della zona territoriale omogenea interessata e sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri stabiliti dalla stessa zona.

Articolo 19 ~~(89-ter)~~

ZONE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI

Le zone di rispetto possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture a rete cui si riferiscono.

In queste zone è vietata la costruzione di nuovi edifici; in quelli esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione. Altri interventi di natura edilizio-urbanistica potranno essere concessi previo autorizzazione dell'ente competente.

Le fasce di rispetto conservano la destinazione della zona territoriale omogenea interessata e sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri stabiliti dalla stessa zona.

Elettrodotti

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale e statale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, nelle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero a uso che comporti una permanenza inferiore a quattro ore.

In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico. Siccome le profondità delle fasce di rispetto indicate possono variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall'ente gestore del servizio e dall'Arpav, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalla D.G.R.V. n° 1526/2000, l'Amministrazione può richiedere, per particolari progetti ricadenti nelle fasce di attenzione, la verifica del rispetto dei limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle disposizioni vigenti.

Gasdotti

Le distanze di rispetto dai gasdotti sono stabilite dal D.M. 24/11/84 e successive modificazioni.

I gasdotti che interessano il territorio comunale sono indicati nella Tav. di PI per questi valgono le seguenti fasce di rispetto misurate dall'asse della rispettiva linea, salvo diversa autorizzazione dell'ente competente:

Gasdotto A = ml 11,50

Gasdotto B = ml 20,00

Articolo 20 (89 quater)

CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E INFRASTRUTTURE AD ESSI COLLEGATE.

Il lotto di pertinenza degli stessi e delle eventuali infrastrutture quali lavaggi, officine, esercizi commerciali, esercizi pubblici, secondo quanto previsto dalla norma in materia suindicata e quanto appresso riportato:

IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI E AUTOLAVAGGI

Le attrezzature di cui al presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita d'autoaccessori o per l'insediamento degli esercizi commerciali indicati al successivo punto 6 e gli impianti di lavaggio dei veicoli. La costruzione di tali attrezzature è ammessa a titolo precario nelle fasce di rispetto stradali, ferma restando la facoltà del Comune, sentita la C.E.C..

2 Tipologie minime d'impianto

Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono distinti in chioschi, stazioni di rifornimento e stazioni di servizio, a seconda che dispongano dei requisiti minimi:

a – per il chiosco:

- la presenza di almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione dei rifornimenti in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- la presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- la presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;
- la presenza di un locale per addetti, dotato di servizio igienico;

b – per la stazione di rifornimento:

- la presenza di almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione dei rifornimenti (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- la presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione dei rifornimenti;
- la presenza di un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità d'apertura di negozi, bar, edicole.

c – per la stazione di servizio:

- la presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione dei rifornimenti (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) in relazione alla semplice o multipla la presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento; e la presenza di una superficie coperta nella misura di 30 mq. per locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici per gli stessi e per gli automobilisti, magazzino, deposito per olio lubrificante, lavaggio e il grassaggio e/o gommista e/o elettrauto e/od officina riparazioni con possibilità d'apertura di negozi, bar, edicole.

Ubicazione degli impianti:

L'insediamento di tali impianti e le relative attrezzature non sono consentiti nelle seguenti zone: "A", "D" ed "F", e in ogni caso nelle aree soggette ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 e nelle loro immediate adiacenze.

Tali impianti sono ammessi nelle zone di tipo "B" e "C" limitatamente alle aree prospicienti i principali assi viari d'attraversamento del Comune laddove il sito sia di dimensioni tali da consentire rispetto della distanza di cui al capoverso successivo.

Al fine di minimizzare il disturbo causato dall'evaporazione dei carburanti, dei gas di scarico e dal rumore, in modo particolare quando l'impianto sia munito d'autolavaggio, deve essere garantita una distanza non inferiore a 50 m. tra detti impianti ed altri edifici ad usi civili (abitazioni, scuole, ospedali, ecc.), sono comunque fatte salve maggiori distanze imposte da norme di legge in materia di tutela ambientale o di sicurezza.

Superficie minima del lotto ed indici edilizi

I nuovi impianti dovranno avere una superficie minima non inferiore a quella risultante dalla seguente tabella, secondo la Z.T.O. d'appartenenza. Nel calcolo della superficie non vanno compresi gli accessi dell'impianto e relative corsie d'accelerazione e decelerazione e gli spazi liberi e a parcheggio degli eventuali esercizi commerciali connessi all'impianto.

TIPO DI IMPIANTO	ZONE B C ed E4	ZONE D ed F	ZONE E1-E2-E3 E*
Stazione di servizio	1000 mq.	1500 mq.	2500 mq.
Stazione di rifornimento	800 mq.	1200 mq.	2000 mq.
Chiosco	600 mq.	800 mq.	1000 mq.
*Unicamente nelle fasce di rispetto stradale			

Il PI si attua con I.E.D. nel rispetto della superficie coperta massima pari al 25% della superficie fondiaria, non concorrono nel computo della superficie coperta le sole pensiline a protezione degli impianti d'erogazione e di riparo durante l'effettuazione dei rifornimenti.

Tutela della salute e dell'ambiente

L'impianto deve essere organizzato in modo tale da evitare intralcio al traffico e dovranno essere previste le corsie d'accelerazione e decelerazione, salvo eventuale diverso parere dell'ente proprietario della strada, fatta eccezione per le grandi direttrici di traffico (art. 12).

Ogni struttura ed apparecchiatura, infissa nel suolo, deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno dei marciapiedi o, in sua assenza, dal ciglio stradale ed all'interno dell'impianto dovrà esserci uno spazio costantemente libero sufficiente per almeno 7 - 8 autovetture nell'attesa dei rifornimenti.

Per minimizzare la dispersione dei carburanti nell'ambiente le pistole di distribuzione devono essere dotate di sistema d'aspirazione, così come previsto dall'attuale normativa mentre le cisterne di stoccaggio devono essere del tipo a doppia camicia, con sistema di controllo a gas inerte (azoto).

I piazzali devono essere impermeabilizzati in modo tale da evitare la dispersione delle acque di dilavamento da collegare alla fognatura o da raccogliere in vasche stagne.

Le aree destinate ai nuovi impianti devono essere dotate di collegamento fognario e adeguate vasche stagne di raccolta delle acque reflue, anche provenienti dagli autolavaggi.

I distributori GPL e metano sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive "D" e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle norme vigenti. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data d'adozione del PI e che siano in contrasto con le presenti norme e qualora non sia possibile ricondurle al rispetto delle stesse, sono consentite le sole opere di manutenzione intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Attività commerciali annesse

Sono consentiti, nei limiti dei rapporti di copertura massima per gli edifici di cui al punto precedente, la compresenza di piccoli esercizi commerciali rivolti principalmente ai veicoli (negozi di accessori e ricambi per autoveicoli, lavaggi auto e simili) ed eventualmente edicole, bar ristoranti e simili.

Dette attività sono consentite sia in impianti nuovi che esistenti a condizione che sia rispettata la superficie minima di cui al punto precedente anche per gli impianti esistenti.

Le attività commerciali autorizzate all'interno degli impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere collocate il più possibile lontano dagli erogatori.

Tali attività dovranno in ogni caso disporre in aggiunta alla superficie minima di cui al precedente punto 4, della corrispondente superficie a parcheggio nella misura minima di 200 mq., oltre a 100 mq. d'area scoperta disponibile e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto. Qualora le attività commerciali da insediare complessivamente, superassero il limite di mq. 200 di superficie lorda di pavimento dovrà in ogni caso essere garantita una quantità di parcheggio pari alla superficie lorda di pavimento stessa.

Articolo 21 (90)

ZONE DI DEGRADO

Sono zone che per le condizioni di degrado presenti, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla miglior utilizzazione degli edifici, dei complessi edilizi e degli spazi scoperti.

Nelle zone di degrado, individuate ai sensi della L.R. 11/04, il rilascio della concessione edilizia per il singolo intervento è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero che ne disciplini gli interventi possibili anche di natura urbanistica.

In assenza dello strumento attuativo, per gli edifici o complessi edilizi ricadenti nelle zone degradate possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con il mantenimento dei volumi e delle destinazioni d'uso esistenti.

I Piani di Recupero, di Iniziativa Pubblica o Privata, potranno prevedere in via generale interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, la demolizione e la ricostruzione ed il cambio di destinazione d'uso, fatti salvi gli eventuali vincoli esistenti.

Obiettivo primario è la riqualificazione ambientale, paesaggistica ed edilizia delle aree oggetto di intervento, caratterizzate da edifici vecchi o obsoleti e da disordine del tessuto urbanistico.

La delimitazione dell'ambito del Piano di Recupero e i termini per la presentazione del progetto, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della L.62/53.

I parametri urbanistici e stereometrici e le destinazioni d'uso da rispettare sono quelli delle singole zone territoriali omogenee ricadenti all'interno del perimetro delle Zone di degrado.

Articolo 22 ~~(91)~~

ZONE A VERDE PRIVATO

In tali zone sono ammessi i restauri e le ristrutturazioni degli edifici esistenti con ampliamenti non superiori al 20% del volume, senza aumento all'altezza dell'edificio, né pregiudizio al verde.

Articolo 23 ~~(92)~~

PIANI ATTUATIVI IN ATTO

Le concessioni edilizie per le attività ricadenti nell'ambito di piani attuativi approvati i cui perimetri sono indicati con apposito segno a cartografia di PI, vengono rilasciati sulla base delle prescrizioni contenute nel progetto di piano attuativo approvate e sulla relativa convenzione.

Alla scadenza della validità del piano attuativo le successive concessioni vengono rilasciate sulla base delle previsioni del PI per la zona. qualora il PI sia variato, altrimenti permangono a tempo indeterminato l'efficacia delle norme del Piano Attuativo approvato.

Articolo 24 ~~(92 bis)~~

PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI IN CORSO

In caso di modifiche al PI, alla data di adozione della variante sono fatti salvi i procedimenti autorizzatori in corso, ovvero le nuove disposizioni non si applicano a tutti i procedimenti avviati da un'istanza protocollata presso il comune fino al giorno precedente la data di adozione; se l'istanza è inviata tramite posta, il riferimento è quello della data del timbro postale;

Articolo 25 ~~(92 ter)~~

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica, sulla base di indicazioni dettate dall'art. 6 delle NTA del PAT si applica a tutte quelle aree la cui trasformazione urbanistica del territorio comportano dei costi per la loro attuazione e/o determinano ricavi che i realizzazione con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Tali aree sono quelle che hanno avuto un incremento di valore ed individuate nel PI con apposito simbolo.

La perequazione si attua con Convenzione da stipularsi preventivamente al rilascio del titolo abilitativo di intervento edilizio/urbanistico. Per soddisfare il rapporto perequativo (esecuzione di opere, cessione di aree e/o immobili etc.) è possibile l'intervento su più ambiti, ancorché non specificatamente individuati preventivamente nel PI.

La convenzione a garanzia degli adempimenti da assolversi deve contenere:

- a) i tempi di attuazione;
- b) i termini del rapporto contrattuale;
- c) una idonea garanzia fideiussoria;
- d) gli oggetti da perequare.

Le aree (ambiti) cui si applica la normativa del presente articolo sono tra quelle già elencate dal succitato art. 6 del PAT, ossia:

- gli ambiti oggetto di PUA e comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR 11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e /o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.

DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dal PI ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi ..., tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste" (cfr. art. 6 punto 1.1.4.4 delle Norme Tecniche del PAT).

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

- a) il valore iniziale commerciale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto1);
- b) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 2).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- c) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario, ovvero il plus-valore (cfr. tabella punto 3);
- d) la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA

		€/mq	€	€
		€/mq		
1	Valore iniziale degli immobili			
2	Valore finale del bene trasformato			
3	Plus-valore (2-1)			

4		Quota plus-valore da corrispondere al Comune (50% del punto 3)			
---	--	--	--	--	--

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

Il **VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI** (1), è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

In linea teorica, per la determinazione di detto valore si dovrebbe tener conto di diversi fattori quali, ad esempio, la localizzazione territoriale, la vicinanza al centro abitato, la dotazione e la vicinanza di servizi, l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità, le caratteristiche stesse degli immobili, eventuali vincoli, ecc.

Il **VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO** (2) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità dell'ambiente e del paesaggio, ecc.

La **QUOTA DEL PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE** (4) è il 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". le modalità per la corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già realizzate;
- di volumetrie edificabili (per edilizia residenziale pubblica);
- di superfici coperte edificabili (usi secondario e terziario);
- di immobili.

La quota di plus-valore da corrispondere al Comune potrà anche essere monetizzata, se giustificata, sempre per le finalità previste dall'art. 6 delle Norme Tecniche del PAT.

DISPOSIZIONI FINALI

Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte della Giunta Comunale; qualora vi fosse necessità di modificare il precitato valore si dovrà operare seguendo la medesima procedura amministrativa.

In ogni caso, come previsto dall'articolo 6 delle Norme Tecniche del PAT, per gli "ambiti di riqualificazione e riconversione" la quantificazione della quota di plus-valore da corrispondere al Comune dovrà sempre tenere conto dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;

- qualificazione ambientale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria.

Poiché, proprio in quanto trattasi di "vantaggi non valutabili in termini economici" e, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati", spetta alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, il quale ne darà adeguata motivazione, individuare vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo dell'intervento di trasformazione e, conseguentemente, deliberare in quale misura tenerne conto per la determinazione della quota del plus-valore, che potrebbe anche essere pari a zero.

Articolo 26 (93)

AUTORIMESSE IN DEROGA

Nelle zone residenziali di completamento è ammessa in deroga agli indici urbanistici la costruzione di edifici per autorimessa dell'altezza interna pari a mt. 2,20 e con superficie complessiva lorda non superiore a mq. 20.

Articolo 27 (94)

ADEGUAMENTI ALLA RETE IDRAULICA

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerate opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in Comuni diversi, rese insufficienti dall'aumento della portata di piena causata dalla impermeabilizzazione della zona stessa.

Articolo 28

DISTANZE

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento al Regolamento Edilizio.
2. In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai Piani di Recupero nelle zone del centro storico. I portici fanno distanza sia dai confini che dai fabbricati e la distanza deve essere calcolata dal limite degli appoggi.

Distanze tra edifici

3. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime misurate perpendicolarmente alle fronti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

4. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50 dal piano campagna.

5. 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 insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

6. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti (anche per la quota parte delle pareti non contrapposte).

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

7. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
- b) a m. 6 in ogni altro caso.

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

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

9. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 per tutte le ZTO, con esclusione della ZTO F in cui il valore minimo è di 10 m.

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

11. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposito atto di asservimento da trascriversi nei Registri Immobiliari, la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di cui sopra deve essere sempre rispettata.

12. Nel caso la distanza dai confini riguardi i limiti di ZTO, e si tratti di fondi posti nella medesima proprietà occorre vengano rispettati i medesimi parametri. Occorre infatti che tra edifici posti in ZTO finitime sia interposta sempre e comunque la distanza minima prescritta per tutti i fabbricati.

13. Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano degli Interventi nella zona .

Distanza dalle strade

14. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a:

a) **Fuori dai centri abitati**, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

b) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle ZTO A, B, C, D ed F:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

c) Dentro i centri abitati, come determinati dall'art. 4 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20
Strade di tipo E	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

15. Dove non sussistano problemi di allineamento a fronti preesistenti, per strade vicinali pubbliche o private a servizio della residenza, o a fondo cieco, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dal *confine* della strada.

16. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

17. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente.

18. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

19. Le cabine elettriche di distribuzione devono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti.

20. Entro le fasce di rispetto stradale, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori e allineamenti

21. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti previa presentazione di apposita scheda d'intervento che dimostri che tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

22. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

a. pericolo per la circolazione;

b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;

c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

23. Per interventi di nuova edificazione che interessano le ZTO B e C1 poste all'interno dei centri abitati, in adiacenza a strade in cui sia già esistente un allineamento degli edifici esistenti, anche con distanza dalla strada inferiore a quella dei commi precedenti, è possibile edificare mantenendo l'allineamento preesistente, così come indicato al punto 3 dell'articolo 1.0.4 del RE.

ALLEGATO

SCHEDE URBANISTICHE

