

# Teolo

Comune di

Procedimento

## Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

**Variante di adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**

Fase

**Adozione**

Elaborato

## Norme Tecniche di Attuazione

Atto:

Versione:

Marzo 2017      Ver.: 1      Rev.: 3

## **Titolo I Disposizioni generali**

- Art. 1 Oggetto del Piano
- Art. 2 Elaborati del Piano
- Art. 3 Schede Norma
- Art. 4 Modalità e strumenti di attuazione del Piano
- Art. 5 Criteri e modalità di perequazione

## **Titolo II Definizioni e regole**

- Art. 6 Grandezze urbanistiche
- Art. 7 Grandezze edilizie
- Art. 8 Interventi diretti
- Art. 9 Interventi indiretti
- Art. 10 Dotazione degli standard negli interventi diretti
- Art. 11 Dotazione degli standard negli interventi indiretti
- Art. 12 Modalità per la realizzazione degli standard
- Art. 13 Parcheggi privati
- Art. 14 Distanze
- Art. 15 Destinazioni d'uso

## **Titolo III Categorie d'intervento**

- Art. 16 Edilizia esistente
- Art. 17 Categorie di intervento
- Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale
- Art. 19 Interventi e grado di tutela
- Art. 20 Centro storico
- Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici
- Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare
- Art. 23 Norme per gli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico
- Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi delle corti murarie, reperti di valore storico, documentativo o manumentale

## **Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee**

- Art. 25 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)
- Art. 26 Suddivisione funzionale del territorio
- Art. 27 Zone residenziali - Disposizioni generali
- Art. 28 Zona omogenea "A" (A1 - centro storico)
- Art. 29 Zona omogenea "A" (A2 - Edifici di valore architettonico e ambientale esterni al centro storico)
- Art. 30 Zone omogenee "B" e "C"
- Art. 31 Zona omogenea "C1.1"

- Art. 32 Aree a verde privato
- Art. 33 Zona omogenea “D” - zona produttiva
- Art. 34 Zone per insediamenti turistico-ricettivi (TR)
- Art. 35 Zona agricola “E”
- Art. 36 Edificabilità in zona agricola
- Art. 37 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico
- Art. 38 Sedi stradali

## **Titolo V Rispetto e vincoli**

- Art. 39 Fascia di rispetto stradale
- Art. 40 Fascia di rispetto dei corsi d’acqua principali
- Art. 41 Fascia di rispetto dei corsi d’acqua secondari
- Art. 42 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti
- Art. 43 Fascia di rispetto del gasdotto
- Art. 44 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 45 Fascia di rispetto del depuratore
- Art. 46 Allevamenti intensivi
- Art. 47 Impianti di telecomunicazioni
- Art. 48 Coni visuali
- Art. 49 Edificabilità nelle fasce di rispetto
- Art. 50 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)
- Art. 51 Aree boscate

## **Titolo VI Tutele ambientali e storico-culturali**

- Art. 52 Vincolo paesaggistico
- Art. 53 Zone di ammortizzazione e transizione
- Art. 54 Matrici naturali primarie

## **Titolo VII Disposizioni particolari**

- Art. 55 Attività produttive commerciali in zona impropria
- Art. 56 Sportello unico per le attività economiche
- Art. 57 Aree di riqualificazione
- Art. 58 Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale
- Art. 59 Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico
- Art. 60 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI
- Art. 61 Disposizioni di carattere geologico
- Art. 62 Disposizioni di carattere idraulico
- Art. 63 Disposizioni per le zone significative
- Art. 64 Disposizioni per il monitoraggio del piano
- Art. 65 Disposizioni per l’insediamento di attività commerciali

# Titolo I Disposizioni generali

## Art. 1 Oggetto del Piano

1. Il Comune di Teolo attua la pianificazione del proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art. 12 della LR n.11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT medesimo. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

2. Ai sensi dell'articolo 12.3 della LR 23 aprile 2004 n° 11, il Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") è lo strumento urbanistico che, in attuazione del PAT, disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale di Teolo.

3. Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

## Art. 2 Elaborati del Piano

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma e per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 3 dell'articolo 1.

2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.

### ELENCO ELABORATI DEL PI

1. Relazione
2. Elaborati grafici scala 1:2000
3. Norme Tecniche di Attuazione
4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
5. Registro dei Crediti Edilizi
6. Regolamento Edilizio
7. Relazione sul monitoraggio ambientale
8. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

## Art. 3 Schede Norma

1. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.

2. Esse riguardano le attività produttive collocate in zona impropria (repertorio allegato alle presenti norme) e gli Accordi pubblico-privato (repertorio allegato alle presenti norme).

3. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.

4. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.

5. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:

- a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
- b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

#### **Art. 4 Modalità e strumenti di attuazione del Piano**

1. Il PI si attua per intervento edilizio diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.

2. Per interventi edilizi diretti (IED) si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali in materia di attività edilizia. Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; il Comune, con successivo provvedimento, può subordinare tali interventi, in base alla dimensione urbanistica e all'entità degli oneri finanziari, a deliberazione di Giunta comunale.

3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PI all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA), di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale. I SUA sono:

- a. piano particolareggiato e piano di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b. piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
- d. piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- e. programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

4. Per tutti gli interventi di attuazione del PI valgono le disposizioni in materia di sostenibilità (V.A.S. - verifica di assoggettabilità) e di Compatibilità Idraulica.

5. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e

privati, è facoltà del Comune far ricorso al Piano Guida, di cui al comma 6 dell'art. 9, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie, secondo la disciplina delle diverse componenti, in assenza di tali strumenti.

6. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal presente PI sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, delle acque, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto di provvedimenti o Piani territoriali, ambientali, settoriali, che, in forza di legge, prevalgono sullo strumento urbanistico comunale.

## **Art. 5 Criteri e modalità di perequazione**

1 Il PI introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto:

- della disciplina urbanistica pre-vigente;
- dell'edificazione esistente legittima;
- del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.

2 Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, che si traducono nella redazione di interventi per coordinare le trasformazioni dei suoli.

3 Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree dove realizzare nuovi interventi o riqualificazione dell'esistente, in coerenza con il PAT e nel rispetto del dimensionamento previsto per gli ATO e della Superficie Agricola Trasformabile, invitando i proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento, nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/04.

4 Le valorizzazioni immobiliari generate dagli accordi di cui ai punti precedenti sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

5 Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri concessori e le obbligazioni vigenti, ed è stabilito in misura non inferiore al 50% del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 4, con possibilità di riduzione per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli;
- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento,
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;
- realizzazione di opere e servizi di rilevante interesse pubblico.

6 Per incentivare la residenza per i componenti dello stesso nucleo familiare e per i figli, la percentuale del contributo straordinario potrà scendere fino al 20%, mediante sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica da allegare all'accordo di cui ne diventa parte integrante, e mantiene una validità di 10 anni dall'ottenimento del certificato di agibilità. Il soggetto attuatore ha facoltà di rescindere dalla riduzione dell'importo del contributo straordinario e dal conseguente impegno, tramite un nuovo accordo sostitutivo, nel quale viene previsto il versamento al Comune della differenza rispetto al contributo completo attualizzato e con l'approvazione del nuovo accordo in Consiglio Comunale.

7 I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici). La possibile utilizzazione dei proventi è individuata all'interno degli strumenti attuativi, ed evidenziata in sede di Piano finanziario; in caso di

interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.

**8** Tutti gli interventi di perequazione che riguardano accordi pubblico-privato devono contenere:

- i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana riferiti al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- la quantità massima di S.A.U. trasformabile, nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal PAT;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti minimi:
  - modello economico dimostrativo della valorizzazione immobiliare, dato dalla differenza tra il valore immobiliare dell'area con il carico urbanistico attribuito a seguito dell'accordo e il valore attuale dell'area. Come riferimento si assumo i parametri riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei, così come proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e assunti dalla Giunta Comunale;
  - garanzie di carattere finanziario o la realizzazione preventiva dell'opera;
  - tempi e fasi per la realizzazione dell'intervento;
  - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

**9** Prima dell'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, o comunque prima della Deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare, i soggetti titolari delle proposte di accordo ex articolo 6 LR 11/04, devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, con i contenuti innanzi descritti. La registrazione e trascrizione è obbligatoria per gli accordi con convenzione per vincolo familiare e per la realizzazione diretta di opere pubbliche.

**10.** In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI. L'Accordo decade comunque se non viene concluso e/o registrato e trascritto prima della deliberazione della Giunta Comunale che modifica i parametri economici di riferimento per la valorizzazione immobiliare e comunque trascorsi 12 mesi dall'approvazione della variante al PI. Potranno essere concesse deroghe ai 12 mesi per casi motivati di ritardi nella definizione delle procedure finanziarie da parte del soggetto privato, comunque non superiori ad ulteriori 12 mesi.

**11.** Eventuali accordi successivi alla redazione del presente PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.

## Titolo II Definizioni e regole

### Art. 6 Grandezze urbanistiche

1. *Superficie per spazi pubblici (Ssp)*: misura in m<sup>2</sup> la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:

- a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. del 16-11-2016 n. 268), sono equiparate alle opere di urbanizzazione le opere per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale), se previste dalla Legge o dal Piano Urbanistico, e concorrono alla definizione delle “Dotazioni Territoriali”. A titolo esemplificativo le vasche di laminazione per la riduzione del rischio idraulico sono da considerare opere di urbanizzazione.

2. *Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)*: ai sensi dell’atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade residenziali;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognatura;
- d. rete idrica;
- e. rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato;
- h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

3. *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)*: ai sensi dell’atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. asili nido e le scuole materne;
- b. scuole dell’obbligo
- c. strutture e complessi per l’istruzione superiore dell’obbligo;
- d. mercati di quartiere;
- e. delegazioni comunali;
- f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
- g. impianti sportivi di quartiere;
- h. aree verdi di quartiere;
- i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

4. *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*: viene definita dall’articolo 3 della LR n. 50 del 28/12/2012 e successive integrazioni e modificazioni, nonché con la giurisprudenza in materia (p.e. con la sentenza n. 3267 del 30 giugno 2014 il Consiglio di Stato, Sez. V ha chiarito che lo “scivolo” delle casse, in cui i clienti raccolgono la merce acquistata, devono essere ricompreso nel computo della superficie di vendita).

5. *Nucleo residenziale*: sono intese le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale definite ai sensi dell’articolo 83 del PAT “Ambiti di edificazione diffusa”, relative alla zone residenziali ancorchè separate dalla sola viabilità.

## Art. 7 Grandezze edilizie

1 *Zonizzazione e allineamenti del PI*: per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

## Art. 8 Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

2. Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, preventivamente richiesti dal PI, gli interventi:

- a) - sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 11, 12, 13;
- b)- di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

## Art. 9 Interventi indiretti

1. Il PI definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

2. I progetti dei singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la specificazione dei relativi ambiti territoriali.

3. Nel progetto di ogni piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate:

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal PI all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

4. Al fine di determinare la dotazione di spazi pubblici pertinenti lo strumento urbanistico attuativo, si fa riferimento a:

- **volume lordo** per gli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante insediabile una quantità di volume in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano, alla carenza pregressa di standard e alla tipologia degli interventi previsti, con un valore compreso tra 150 mc e 225 mc di volume edificabile. Il PI assume il valore di volume lordo per il calcolo degli standard urbanistici come valore minimo (150 mc) e medio (225 mc indicato dal PAT) e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

La differenza tra la dotazione territoriale con il calcolo del volume tra i 150 mc e i 225 mc verrà determinata caso per caso, a seconda della necessità e della dotazione territoriale delle aree limitrofe.

- **superficie lorda di pavimento** per le attività direzionali e commerciali;
- **superficie territoriale di zona** per le attività artigianali e industriali.

5. Nel caso di insediamenti misti devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.



Standard secondari 20 mq/abitante

Per le zone produttive, ai sensi dell'articolo 31 comma 3b della LR 11/2004:

*Zone produttive:*

Standard primari 10% Sf

3. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare, ai sensi dell'articolo 31 comma 2e della LR 11/2004.

4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, così come stabilito dalla L.R. 11/2004 art. 32, salvo quanto previsto al comma 2 della normativa regionale.

5. Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO" e dalla L.R. n. 11 del 18 giugno 2013 "SVILUPPO E SOSTENIBILITA' DEL TURISMO VENETO".

6. Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente:

- a. relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b. relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

7. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate grandi strutture di vendita o medie strutture di vendita come individuate dalla LR 50/2012, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- c. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto, come definite all'articolo 5 della LR 50/2012, deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento;
- d. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento.
- e. Le superfici destinate ad aree per parcheggi non sono monetizzabili e dovranno comunque essere ricavate in aree adiacenti alla struttura di vendita.

8. Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

9. In caso di ampliamento, le quantità stabilite sono rapportate alla sola superficie ampliata.

10. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

11. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

12. Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

13. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del PI.

14. Per attività commerciali a grande fabbisogno di superficie, con superficie di vendita comunque non superiore a mq. 2.500, riguardante le seguenti tipologie:

- mobili
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami

e per attività commerciali all'ingrosso e di commercio elettronico, la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non deve essere inferiore a 4 mq ogni 10 mq di SLP (o frazione di 10).

## **Art. 12 Modalità per la realizzazione degli standard**

1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o vincolo di destinazione su di esse e sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.

2. Nelle ZTO D il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico e a parcheggio.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica od assimilabili, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona.

4. La tariffa di monetizzazione per ogni mq di standard non reperito è pari al 20% del valore medio catastale dei fabbricati oggetto di intervento ripartito sulla superficie fondiaria, o, se di importo più alto, all'indennità di espropriazione della aree più vicine destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

5. L'importo della monetizzazione può essere scomputato mediante la diretta realizzazione, nei limiti di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dovuti.

6. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere alberate con piante di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.

8. Nel caso di PUA che non prevedono la realizzazione di aree per standard secondari gli oneri vengono monetizzati sulla base di apposita deliberazione adottata dal Comune. Il Comune si riserva di individuare gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI. Tale facoltà è ammessa anche nelle ZTO A per gli standard primari.

9. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso, nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica di progetto e la dotazione teorica preesistente. Per gli interventi indiretti, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

### Art. 13 Parcheggi privati

1. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali, e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare. La dimensione minima del posto auto è pari a ml 2.5x5.

2. I parcheggi privati possono essere ricavati all'interno della Superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti, e con priorità nel sottosuolo corrispondente alla Superficie coperta. 3. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti di Enti sovraordinati, sono così definite:

- a. per fabbricati residenziali: due posto auto con superficie non minore di mq 25, di cui almeno uno ricavato all'interno della sagoma del fabbricato, per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume lordo; per gli edifici posti in zona B, C ed E la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumenti di superficie utile o cambi di destinazione d'uso.
- b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 20 per ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
- c. per attività commerciali con superficie utile inferiore a mq 250: mq 40 ogni mq 100 (o frazione di 100) di Superficie lorda di pavimento.
- d. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
- e. per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento;
- f. per attività direzionali e simili: mq 30 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di Superficie lorda di pavimento .

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra funzionali all'utilizzo dei parcheggi. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio.

3. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo di cui all'art. 7 comma 14 delle presenti Norme Tecniche, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1,00 per ogni 10 mc lordi di costruzione oggetto di ristrutturazione. Esclusivamente per gli edifici ricadenti all'interno delle ZTO A e delle ZTO B, nell'impossibilità di reperire tali spazi all'interno della proprietà, le aree a parcheggio privato potranno essere monetizzate secondo le modalità e l'importo da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

5. Esclusivamente per la Zona B la dotazione minima di parcheggi privati di cui al precedente punto 3 lettere a), b), c) ed f) nel caso di impossibilità documentata di realizzarli nell'area di pertinenza, potrà essere monetizzata secondo le modalità e per gli importi da stabilirsi con apposito atto di Giunta Comunale.

6. Non sono tenuti a costituire la dotazione di parcheggi gli edifici di cui al precedente punto 3 lettere b), c) ed f) siti in zone A, B e C interessati da interventi di ristrutturazione che non comportino aumento di superficie utile, di unità immobiliari e di cambio di destinazione d'uso, mantenendo la dotazione dello stato di fatto.

7. Negli insediamenti commerciali con esclusiva attività di vendita all'ingrosso, dovranno essere garantite le superfici minime per parcheggi secondo i parametri stabiliti al precedente punto 2 lettera b).

#### **Art. 14 Distanze**

1. La definizione e la misurazione delle distanze fa riferimento all'articolo 5 del 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 m. 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.

#### **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. 5 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.

10a. 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.

10b. 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.

10c. 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

11. 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

12. 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.

13. 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**

14. 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. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme.

15. 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**

16. 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.

17. 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**

18. 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.

**19.** 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.

**19a.** 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 2 dell'articolo 5 del RE.

#### **Distanze allevamenti a carattere familiare**

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

**21.** Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00

**22.** 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.

**23.** Distanza minima dai limiti di zona: m 5,00

#### **Distanze allevamenti a carattere non intensivo**

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

**25.** Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

**26.** 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.

**27.** Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

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

#### **Art. 15 Destinazioni d'uso**

1. Sono quelle stabilite all'articolo 6 del Regolamento Edilizio.

## Titolo III Categorie d'intervento

### Art. 16 Edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni, sono consentiti, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal PI, in tutte le zone ed aree, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti in presenza di autorimesse, ripostiglio o altre costruzioni analoghe, il distacco tra fabbricati può essere inferiore a m. 10 purché non vi siano pareti finestrate.

3. E' consentita la demolizione e ricostruzione di volumi residenziali, a parità di volume, anche oltre alla densità fondiaria di zona, all'interno del lotto nel rispetto degli allineamenti secondo una sistemazione urbanistica dell'area, entro i limiti delle distanze minime dagli edifici fronteggianti e dai confini di proprietà, determinando un riassetto architettonico dei volumi edilizi presenti nel lotto interessato all'intervento.

4. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal PI. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico di cui ai precedenti articoli.

### Art. 17 Categorie di intervento

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nell'articolo 3 e 3bis del DPR 380, con le ulteriori precisazioni delle presenti norme.

La definizione di restauro è quella prevista dall'articolo 29, comma 3, del D.Lgs. n. 42 del 2004.

#### Interventi di manutenzione ordinaria

2. Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Nella loro effettuazione dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

#### Interventi di manutenzione straordinaria

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

4. In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- a) rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- b) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;

- c) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- d) rifacimento di impianti igienici.

5. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- b) realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- c) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- d) costruzione di vespai di isolamento.

6. Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali; in particolare:

- a) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi, secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- b) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- c) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti, sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- d) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

#### **Interventi di restauro filologico**

7. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale, vincolati dalla Soprintendenza alle Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

8. Ogni intervento deve essere autorizzato dalla Soprintendenza competente.

9. L'intervento mira alla conservazione della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

10. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

11. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di utilizzare materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni.

12. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico documentativo o architettonica.

13. Per rispettare lo stato di fatto e ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore dei D.M 05 07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

14. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere nonché tutti i reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale.

15. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

#### **Interventi di risanamento conservativo**

16. Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico ambientale.

17. L'intervento é finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.),
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione,
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario,
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie- laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia,
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

## Interventi di restauro propositivo

18. Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici e mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna, per questi edifici é ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria.

19. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale, i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio é possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista;

20. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate. tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani. le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

21. E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo A)**

22. Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

23. L'intervento é finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

24. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazioni massima della quota originaria di 50 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio, è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane esedre, muri, scenari. edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati e, sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;

g) possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;

i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente con ventilazione forzata;

m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;

o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

#### **Interventi di ristrutturazione parziale (tipo B)**

25. Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 2 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni.

#### **Interventi di ristrutturazione globale**

26. Riguarda edifici senza particolare interesse storico - artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

27. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.),

28. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

29. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

30. E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compostivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

31. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ce;

c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;

32. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.

33. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc., le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

34. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili.

#### **Interventi di demolizione con ricostruzione**

35. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.

**36.** La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante.

**37.** Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.

**38.** Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime, oltre alle prescrizioni della ristrutturazione parziale di tipo B..

#### **Interventi di demolizione senza ricostruzione**

**39.** Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico - ambientale o igienico sanitario.

**40.** La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

#### **Interventi di nuova costruzione**

**41.** Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica**

**42.** Sono quelli non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h. gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli risolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 18 Edifici di interesse storico-ambientale**

1. Riguarda le parti di territorio interessate da centri, corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie storiche e/o rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia - servizi - viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Fanno parte integrante le aree funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Il PI definisce l'ambito di tutela degli edifici di cui al punto 1 e 2, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore, in precisazione di quanto indicato nel PAT.
5. Risultano inoltre sottoposti a tutela i manufatti di archeologia industriale, anche non vincolati dalle leggi 1089/39, 1497/39 e D.Lgs. 42/04, e tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 70 anni.
6. Gli ambiti, gli immobili ed ogni elemento vincolato sulle tavole di Piano hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti od immobili che risultino vincolati a sensi di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di protezione. Analogamente l'errata indicazione o l'effettiva mancanza di ambiti o immobili vincolati ai sensi di legge, siano essi corsi d'acqua, strade, edifici e quant'altro non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli anche se nell'elaborato grafico è rappresentata la tutela od il vincolo. Infine il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme.
7. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati, devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio e dal successivo articolo 19 "Norme per la presentazione dei progetti".
8. Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal PI per le zone e le aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, attività commerciali-direzionali, attività turistiche, attività culturali e sociali, purché compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.
9. In caso di modifica alla destinazione d'uso da "Annesso Rustico" a una di quelle di cui sopra, nell'area agricola di pertinenza dell'azienda in cui insiste tale fabbricato non è ammissibile la nuova edificazione di annessi rustici.
10. Ai sensi del comma 5 dell'articolo 34 del PAT, si potrà variare il grado di tutela attribuito ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso il grado immediatamente inferiore o superiore rispetto

al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal PI; in tal caso sono consentite modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

11. Il rilascio dei titoli abilitativi sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 è, in ogni caso subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio.

#### **Art. 19 Interventi e grado di tutela**

1. Ai sensi dell'articolo 40 della LR 11/04, il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto dei Beni Culturali la caratteristica tipologica di riferimento, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammissibili. Ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del PAT, la presente variante al PI recepisce la disciplina già dettata dallo strumento urbanistico comunale previgenti adeguato ai sensi della LR 80/80 ed al P.A. dell'Ente Parco Colli Euganei.

#### **GRADO DI TUTELA "1"**

2. E' assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 01.06.1939, n.1089) nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a. hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b. conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo e restauro propositivo da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2) - conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) - mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

4. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

5. Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

#### **GRADO DI TUTELA "2"**

6. E' assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a. pur possedendo i requisiti del grado di tutela 1, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";
- b. non hanno valore culturale pari a quelli con grado di tutela 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c. hanno caratteristiche di edificio con grado di tutela 1 ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

7. E' assegnato anche a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico dei Colli e della campagna padovana.

8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e ristrutturazione globale, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) - restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) - mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) - restauro e ripristino degli spazi scoperti.

9. Per gli edifici (o parti di edificio) prive di valore culturale (o che hanno perso nel tempo tale caratteristica anche per abbandono e/o degrado ambientale), individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto 19, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

### **GRADO DI TUTELA "3"**

10. Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale.

11. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro propositivo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "B", ristrutturazione globale e demolizione con ricostruzione.

12. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.
- la demolizione delle superfetazioni e/o dei corpi di fabbrica di recente costruzione privi di valore culturale e la ricostruzione dei volumi, o corpi di fabbrica, dell'organismo edilizio originario.

**13. Gli interventi edilizi devono:**

- essere finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo;
- essere adeguatamente documentati e motivati nella analisi filologica.

**Disciplina degli interventi negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela.**

**14.** Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal Pl. per gli edifici esistenti e per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli edifici disciplinati dai gradi di tutela 1, 2, 3.

**Demolizioni accidentali di edifici o parti di edificio, individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3.**

**15** Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

**Norme per la presentazione dei progetti**

**16.** Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

**17.** Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

18. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con eventuali particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20, se richiesti.

19. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito. Dovrà inoltre essere allegata l'analisi filologica contenente:

- Estratto catasto austriaco
- Estratto catasto austro-italiano
- Estratto catasto italiano
- Documentazione fotografica degli interni dell'immobile
- Planimetria generale dei lavori eseguiti
- Indicazione schematica delle diverse fasi che hanno interessato l'edificio nel corso del tempo.

20. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

## **Art. 20 Centro storico**

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

## **Art. 21 Contesti figurativi degli edifici storici**

1. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

2. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.

3. Devono in ogni caso essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
- il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

5. Fino all'approvazione del P.I., sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

## **Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare**

1. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.

#### **Art. 23 Norme per l'edificazione degli edifici ricadenti nelle aree di interesse paesaggistico**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

##### **A) COPERTURE:**

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento amianto, lamiera, ecc ), eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotti al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

##### **B) CORNICIONI E PLUVIALI:**

Negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

##### **C) COMIGNOLI E CAMINETTI:**

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non é ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D.

##### **D) LOGGE**

Negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiosi sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

##### **E) PARAPETTI E RECINZIONI:**

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno.

- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

#### F) FINESTRE:

Negli interventi di nuova costruzione, i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucatore nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti possono essere in materiale diverso dal legno e tinteggiati color legno.

#### G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono, essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano), possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

#### **Art. 24 Manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale**

1. Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione c/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

3. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni, ad essi addossate.

# Titolo IV Disposizioni per le zone omogenee

## Art. 25 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

1. Ai sensi degli Artt.13 e 31 della L.R.11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa e la dotazione di standard, nonché il valore complessivo della superficie agricola trasformabile.

2. Il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO limitrofe nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo.

## Art. 26 Suddivisione funzionale del territorio

1. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

### ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

A. Insediamenti e complessi edificati di valore storico

A1 - centro storico

A2 - edifici di valore architettonico a ambientale esterni al centro storico

B. zone residenziali di valore intensivo

C. zone residenziali estensive

C1 - di completamento

C1.1 -in contesto agricolo

C2 - di espansione

### ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

D. zone produttive

D1 - di completamento

D2 - di espansione

### ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

TR. zone turistico-ricettive

TR1 - non termale

TR2 - termale

TR3 - all'aperto - campeggio

### ZONE AGRICOLE

E. zona agricola

di tutela ambientale:

E/RNO - Riserva Naturale Orientata

E/PF - Protezione Agro-Forestale

E2/PA - zone di promozione agricola

E2/PA\* - E2/PR\* - zone di specifico interesse paesaggistico

E2/A3 - zone termali di riserva

### ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

F. parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati di uso collettivo.

## **AREE A VERDE PRIVATO**

### **ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO**

#### **Art. 27 Zone residenziali - Disposizioni generali**

1. Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali-direzionali;
- attività turistica;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

2. Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti il volume lordo non deve superare i mc 1000 e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di mq 250. Le caratteristiche tipologiche e costruttive non devono contrastare con l'edilizia al contorno.

3. Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc;
- nuove discoteche, sale da ballo, locali di spettacolo ed intrattenimento e circoli privati che comportino una affluenza maggiore di 99 persone, ecc;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4. Sono escluse le attività insalubri di 1a classe nel rispetto della normativa ambientale che prevede gli specifici adeguamenti di legge.

5. Per le nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati a destinazione residenziale nelle zone A, E e C.1.1, devono essere previste solo logge escludendo aggetti e sporgenze con dimensioni superiori a cm. 50. Tale norma non si applica alle coperture. Nelle zone B e C sono consentite sporgenze fino ad un massimo di ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio.

6. In tutte le zone ed aree, con esclusione degli edifici di carattere storico e di particolare pregio ambientale, nonché limitatamente agli edifici esistenti da almeno cinque anni dalla data dell'abitabilità e, in caso di assenza di questa dalla data di accatastamento del fabbricato, sono ammessi gli interventi di ampliamento, oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni singola unità abitative esistente alla stessa data, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati e dai confini o nel rispetto dei diritti di terzi.

7. Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private coperte esistenti al servizio dell'edificio residenziale se il rapporto tra posto macchina e unità abitativa è inferiore a 1.

8. Nelle zone residenziali, a servizio delle costruzioni esistenti, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio la cui superficie non sia inferiore a 1(uno) metro quadrato ogni 10(dieci) metri cubi del volume lordo costruito, con esclusione del volume lordo riservato alle

autorimesse. La configurazione planimetrica di questi spazi deve assicurare, oltre a garage, un posto macchina scoperto di pertinenza a ogni alloggio esistente o previsto. (modifiche approvate con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 75 del 26/11/2009)

9. Data la particolarità dell'area sottoposta a P.A. nell'ambito del centro storico di Teolo, è consentita la deroga all'obbligo della costruzione di garage e/o posti auto nei fabbricati all'interno del perimetro di detto P.A..

10. Per le costruzioni legittime, per quelle costruite con regolare licenza e/o concessione edilizia o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume abbattuto all'interno dell'area di proprietà, accorpandolo all'edificio principale, se non vincolato in quanto edificio in Z.T.O. A1 o A2, nel rispetto dei valori architettonici dell'insieme e del valore ambientale del sito ed in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi.

11. Per gli edifici vincolati in zona A1 e A2, qualora le superfetazioni assumessero il carattere di costruzioni legittime e di manufatti costruiti con regolari licenze e/o concessioni edilizie o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume superfetativo abbattuto all'interno dell'area di proprietà, sia accorpandolo ad edifici minori sia costruendolo nell'ambito dell'area di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del sito e nel rispetto dei diritti di terzi.

12. Ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001, per le zone A1 e A2 individuate nel Piano non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a titoli abilitativi, comportanti modifiche della sagoma..

13. Le tavole di P.I. individuano con apposita grafia i fronti commerciali, lungo i quali, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale dell'area, è consentito negli edifici l'apertura o l'ampliamento di attività terziarie, nella misura massima del 50% del volume consentito e nel rispetto delle norme impartite dai piani di settore relativi alla rete di distribuzione e vendita e ai pubblici esercizi.

14. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso in attività terziarie, devono assicurare una dotazione di spazio a parcheggio nella misura di 1 mq. per ogni mq. di superficie destinata all'attività; qualora dette attività non riescano ad assicurare il parcheggio nell'ambito del lotto, nel limite indicato, la trasformazione o l'ampliamento sarà consentito solo a condizione venga versato il corrispettivo del valore stimato dall'Ufficio Tecnico, che sarà reinvestito dal Comune per la realizzazione di nuovi parcheggi.

#### **Art. 28 Zona omogenea "A" (A1 - Centro storico)**

1. La zona omogenea "A1", identificata con perimetro nelle planimetrie del PI in scala 1:2000, comprende l'agglomerato urbano, definito come centro storico dalla Regione del Veneto nell' "Atlante dei Centri Storici" e, precisamente comprende:

- 1) - zona A1 residenziale;
- 2) - servizi pubblici del centro storico.

2. All'interno della zona omogenea "A1" gli interventi devono tutelare e valorizzare gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

3. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili con i valori da tutelare. Gli interventi sulle aree e sugli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, individuati sulle planimetrie del PI., devono rispettare le disposizioni del precedente Titolo III delle NTA.

4. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 16, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto della densità fondiaria e/o territoriale massime di zona.

5. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le norme sulle altezze di zona.

6. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia.
7. 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.

#### **Art. 29 Zona omogenea "A" (A2 - Edifici di valore architettonico e ambientale esterni al centro storico)**

1. Il P.I. individua gli edifici o parte di essi, di valore architettonico e ambientale ubicati nelle zone Z.T.O. esterne al centro storico.
2. La tutela degli edifici è volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate al Titolo III delle NTA.
4. 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.
5. 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. agricolo;
  - c. commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio;
  - d. direzionale;
  - e. artigianale, limitatamente all'artigianato di servizio e/o artistico;
  - f. turistica e ricreativa;
  - g. pubblica e di interesse pubblico.
6. Qualora l'edificio, al momento di adozione del P.I. sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona agricola, la destinazione d'uso ammessa è quella agricola.

#### **Art. 30 Zone omogenee "B" e "C"**

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'articolo 16, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruzioni, ampliamento, nel rispetto della densità territoriale di zona e/o densità fondiaria di zona.
3. Gli interventi devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le altezze massime indicate di zona.
4. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia.
5. Per le ZTO "B", gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
  - indice di fabbricabilità fondiaria - mc/mq. 1.50

- altezza massima - m. 8.50
- distanza dalla strada m. 5.00
- distanza dai confini m. 5.00

6. Per la ZTO B/39 - Piazza Bresseo, nell'area individuata nelle tavole di P.I. si propone l'ampliamento del fabbricato esistente fino ad occupare l'area libera, completando il fronte edilizio sulla piazza. L'utilizzo del piano terra del nuovo fabbricato deve essere pubblico mentre i due piani soprastanti sono ad uso residenziale. La sala ad uso pubblico ottenuta al p.t. si integra con gli spazi pubblici aperti (il verde pubblico, la piazza) di uso pubblico (attrezzature sportive) o religiose (la chiesa) e può diventare uno spazio coperto complementare agli spazi pubblici aperti, a servizio della popolazione insediata (sala riunioni, lettura, ecc.) integrata con il disegno urbanistico generale previsto dal P.I. Il lotto urbano potrà avere una superficie coperta massima di mq. 380 con altezza non superiore a m. 10.00; la distanza dalla strada dovrà essere in allineamento con il fabbricato esistente e dovrà essere previsto un portico, in prosecuzione di quello esistente sul lato nord e di completamento su lato ovest; l'edificazione potrà sorgere fino al limite del parcheggio a ovest, a condizione che il piano terra sia rialzato rispetto al parcheggio; il volume massimo edificabile è di mc. 2300 di cui almeno il 30% - escluso il portico - dovrà essere di uso pubblico al P.T..

- mc. 2.300 x 30% = mc. 690 (volume ad uso pubblico);
- mc. 2.300 - 690 = mc. 1.610 (volume residenziale);
- abitanti teorici: mc. 1.610 /150 mc/ab. = 10.73.

7. Nelle zone residenziali di completamento C1 oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 16, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento nel rispetto della densità fondiaria e dell'altezza della zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1.0
- altezza massima: m. 8.50

8. Relativamente alla zona C1 in località La Croce è necessario rispettare l'introduzione delle fasce di mitigazione, dell'ampiezza di m. 2.00 lungo il fossato prescritta in sede di approvazione regionale delle varianti al Piano Ambientale (DGR n. 223 del 28.01.2005).

9. In seguito all'accoglimento dell'Osservazione n. 11 del 17.09.2004 prot. 13148 (Variante 3/2004) prodotta dagli interessati si prevede di accorpate in un unico ambito di intervento la zona C1/70 e la prevista zona C2/17. Al volume esistente nella zona C1/70 confermato, si aggiunge il nuovo volume a destinazione residenziale di mc. 1.900 con la costruzione di un parcheggio lungo via Euganea, profondo m. 18 per la lunghezza del fronte stradale, con accesso centrale comune con l'area residenziale retrostante; viene confermata l'unità minima di intervento che comprende oltre l'edificazione prevista (mc.1.900) anche la realizzazione del parcheggio.

Unità minima di intervento: 1

Obiettivi del progetto: l'area edificabile viene accorpata a quella già edificata verso l'interno, mentre lungo via Euganea dovrà essere realizzato un parcheggio a servizio della zona.

Dati dimensionali:

superficie territoriale	mq.	7.130
spazi di uso pubblico:		
verde e parcheggi	mq.	1.080 + accesso comune
aree edificabili	mq.	5.900
Nuovo volume urbanistico e destinazione d'uso:		
Residenza	mc.	1.900
Volume esistente: conferma dello stato di fatto		
Tipologia edilizia: edifici mono-bi-tri-quadrifamiliari		
Altezza:	m.	7.50
Distanza dai confini	m.	5.00
Distanza dalla strada	m.	10.00

Criteri per la progettazione edilizia: nel parcheggio siano previste adeguate alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di superfici impermeabili.

10. Le schede progettuali raccolte nell'allegato B e B1 sono parte integrante e inscindibile delle N.T.A. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che accompagnano le schede sono illustrativi e non rigorosamente in scala.

Le schede progettuali riportano per ogni area di intervento le seguenti prescrizioni(P) e indirizzi(I):

1. le unità minime di intervento ( I );
2. gli obiettivi del progetto ( P );
3. la superficie territoriale ( I );
4. le superficie e gli spazi d'uso pubblico minimi( P );
5. volume urbanistico complessivo e le percentuali di destinazione d'uso ( P );
6. l'indice di edificabilità territoriale ( P );
7. la tipologia edilizia adottata ( I );
8. l'altezza degli edifici ( I );
9. distanze dai confini ( P );
10. distanza dalla strada ( P );
11. criteri per la progettazione ( P );
12. tipo di strumento attuativo ( P ).

11. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo é quella minima.

12. Il volume urbanistico (dato dalla superficie reale per l'indice urbanistico territoriale ) è il massimo consentito.

#### **Art. 31 Zona omogenea "C.1.1"**

1. Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, il P.I. persegue i seguenti obiettivi:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad altre zone territoriali omogenee, tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

2. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle invariante previste dal P.A.T. e le strategie delle connessioni ecologiche, devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

3. Vanno in ogni caso esclusi 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, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

4. Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno della zona di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo nella scheda relativa

all'attività, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..

5. Vanno inoltre esclusi dalle zone di edificazione diffusa, edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.lgs 42/2004 e schedati dal PI ai sensi dell'art. 10 della ex L.R 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R.11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

6. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nel rispetto delle norme previste dal P.A.T., sono possibili con i seguenti criteri:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino della medesima proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a m<sup>3</sup> 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, comprensiva degli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del primo PAT; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato; il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata nel dimensionamento dell'ATO corrispondente e trattandosi di valorizzazione immobiliare viene assoggettata ai meccanismi della perequazione di cui all'articolo 5 delle presenti NTA.
- nelle zone C.1.1 non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati; dovrà essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine, e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- il volume degli edifici che, alla data di adozione del PI, risultino non più funzionali alla conduzione del fondo, non varrà al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente.

7. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

8. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui al precedente articolo 16, sono consentiti, in diretta attuazione del PI, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nel rispetto delle seguenti norme:

a - ampliamento di edifici o parti di edificio, per utilizzazioni diverse dalla residenza, fino ad una superficie netta di pavimento non maggiore di mq 50 l'ampliamento è finalizzato solo ed esclusivamente per utilizzazioni diverse dalla residenza, già esistenti alla data di adozione del PI e non ex novo.

9. Per gli interventi volti alla residenza di edifici non residenziali il volume della ricostruzione non deve superare quello esistente incrementato di 100 mc netti per edificio e non può comunque superare i 1000 mc complessivi di volume netto, fermo restando il dimensionamento massimo ammissibile per singola zona C.1.1. Il cambio di destinazione d'uso porta ad una valorizzazione immobiliare che viene assoggettata ai meccanismi della perequazione di cui all'articolo 5 delle presenti NTA.

10. In ogni uno degli ambiti per nuove edificazioni individuati nelle planimetrie del PI è consentita la costruzione di un nuovo edificio con volume netto non maggiore a mc 600.

11. Gli interventi indicati ai commi precedenti e le altre ricostruzioni senza incremento di volume, consentite nella zona, devono rispettare le norme sui distacchi di cui al precedente art. 14 e le norme sulle altezze di zona.

12. Nelle zone C.1.1 le trasformazioni di annessi rustici in destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui ricadono, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica debitamente registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari, che vieti la ricostruzione nelle zone agricole finitime già vincolate di annessi rustici che vengono dichiarati non più funzionali alle esigenze del fondo.

### **Art. 32 Aree a verde privato**

1. Il Verde privato riguarda forme insediative esistenti a bassa densità, caratterizzate da forte presenza di verde, delle quali il PI intende conservare la valenza ecologica e paesaggistica.

2. Le aree a verde privato sono individuate all'interno delle ZTO "A", "B", "C" e "D".

3. Le aree sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione (salvo quanto disposto al successivo comma 7) e nel rispetto delle alberature esistenti.

4. Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, purché compatibili e morfologicamente coerenti con le preesistenze.

5. L'utilizzazione ai fini ricreativi sarà definita con un progetto sottoposto dalle ditte interessate al Consiglio Comunale e regolato con apposita convenzione.

6. Norme di edificazione :

- superficie delle attrezzature non superiore al 10% dell'area interessata;
- altezza massima edifici m. 6,80;
- superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata.

7. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso assoggettate a contributo straordinario in rapporto alla conseguibile valorizzazione immobiliare.

### **Art. 33 Zona omogenea "D" - zona produttiva**

1. Sono ammessi nelle Zone D1 (esistenti) e D2 (di espansione):

- a. attività produttiva;
- b. attività commerciale-direzionale;
- c. attività turistica;
- d. attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, centri di formazione professionale e simili;
- e. impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- f. impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori, ecc.);
- g. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, ecc.;
- h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto.

2. Sono escluse:

- a) - le residenze, salvo gli alloggi di servizio e i relativi parcheggi coperti, nella misura di un alloggio per ogni azienda dotata di almeno una superficie lorda di pavimento maggiore di mq 800; il volume netto dell'alloggio non deve essere maggiore di mc 500.
- b) - le attività che, producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito.

3. Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali deve essere previsto uno spazio a verde nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.
4. Per le destinazioni commerciali, anche se realizzate in assenza di opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui al precedente art. 13, sono previsti spazi sistemati a verde pubblico o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 30 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.
5. Negli interventi diretti, i parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra.
6. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo sono considerati opere di urbanizzazione primaria e devono essere eseguite con il controllo del competente Consorzio di Bonifica. Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in comuni diversi, nel caso diventino insufficienti per l'aumento dell'invaso o per la portata dei collettori, o per altra causa dovuta alla realizzazione della zona.
7. Nuovi accessi carrai singoli alle attività esistenti possono essere concessi solo ed esclusivamente dalla viabilità interna secondaria della lottizzazione e non lungo la viabilità principale, (comunali, provinciali, statali) di delimitazione dei comparti artigianali. Eventuali accessi potranno essere autorizzati previo l'ottenimento del nullaosta da parte dell'Ente proprietario della strada, per la zona omogenea D prospiciente il tratto di viabilità di Via Trevisan.
8. Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal precedente art. 16, sono consentiti, in diretta attuazione del PI., gli interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quanto riportato nella Circ. del MM.LL.PP. n° 1918 del 16.11.77.
9. Valgono le seguenti norme:
- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
  - distacchi disciplinati dal precedente art.14, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a m. 7,50; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.
  - altezza massima non maggiore a m 12,00, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, impianti tecnologici particolari, ecc.
10. Ai fini della massima sicurezza idraulica gli interventi edilizi dovranno ricercare tutte le soluzioni per mitigare il rischio e in particolare la superficie interna dei lotti, destinata a verde pertinenziale, dovrà essere resa permeabile, i parcheggi dovranno essere realizzati con superfici di tipo drenante e dovranno essere realizzati dei volumi compensativi di invaso impermeabile, il cui volume viene calcolato in sede di Valutazione di compatibilità idraulica da allegare al progetto.
11. Al fine di mitigare l'impatto ambientale della nuova edificazione dovrà essere obbligatoriamente prevista la piantumazione di alberi e/o siepi lungo il perimetro dei lotti prospicienti la zona residenziale, la zona agricola e quella per aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
12. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI o mediante strumento urbanistico attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrate in grafia e indicate nel Repertorio Normativo.
- Zona artigianale - industriale (zona Selve)**
13. Oltre alle norme generali gli interventi edilizi sono ammessi mediante intervento diretto in attuazione del Piano di Recupero approvato.
- Indici e prescrizioni:
- superficie minima del lotto mq. 2.000; la suddivisione dei lotti indicata nella planimetria di progetto del P. di R. deve ritenersi puramente indicativa, pertanto, nel rispetto della superficie minima, potrà essere prevista una diversa suddivisione. E' ammesso l'accorpamento di più lotti;
  - rapporto massimo di copertura: 57.5%

- altezza massima delle costruzioni m. 9.70; in caso di documentate e comprovate esigenze produttive di tipo tecnologico, è ammessa un'altezza massima superiore, fermo restando il numero dei piani stabilito (due più il seminterrato);
- numero massimo dei piani n.2 oltre al seminterrato;
- distanza minima dai confini m. 5.00; si potrà derogare da tale minimo per la realizzazione dei volumi tecnici e impianti tecnologici con il minimo in ogni caso di m. 1.50, salvo accordo scritto con i confinanti;
- distanza minima tra i fabbricati m. 10.00
- distanza minima dal ciglio di strade comunali m. 7.50 e da strade secondarie interne m. 5.00;
- rispetto di particolari allineamenti indicati nella planimetria del P. di R.; le fasce di rispetto stradale dovranno essere opportunamente piantumate e saranno comunque utilizzabili ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti;
- sistemazione degli spazi esterni a giardino con alberature ad alto fusto nella percentuale minima del 10%, a parcheggi e a spazio di manovra per la parte restante; lungo le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere obbligatoriamente piantumate siepi. Le alberature ad alto fusto saranno piantate seguendo le indicazioni del P. di R. approvato e comunque lungo le recinzioni confinanti con il terreno agricolo. Nelle nuove piantumazioni dovranno essere impiegate essenze tipiche del luogo quali acacie, pioppi, platani, salici, ecc.. Le nuove recinzioni dovranno essere uniformate a quelle esistenti e realizzate preferibilmente con elementi metallici di disegno semplice;
- sulla scorta di documentate esigenze produttive e fatte salve tutte le altre disposizioni normative vigenti per la zona produttiva, nella sistemazione degli spazi esterni, in alternativa alla dotazione della percentuale del 10% di superficie fondiaria da destinare a verde come sopra indicato, potrà essere realizzato un "tetto verde" per una superficie effettiva non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Il "tetto verde" dovrà ospitare idonee essenze erbacee ed arbustive e dovrà essere agevolmente accessibile per la manutenzione. Le caratteristiche tecniche e prestazionali del "tetto verde" dovranno essere descritte attraverso un progetto specifico che dovrà dare indicazioni sulle prestazioni ambientali (recupero acqua piovana, isolamento termico, ecc.);
- può essere derogato dalla minima superficie del lotto, qualora sia prevista l'edificazione di capannoni modulari a schiera o quantomeno di due unità minime;
- nell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio del mascheramento o con quello dell'apertura dei coni visuali secondo le indicazioni e le dimensioni che l'Amm. Comunale impartirà;
- nelle abitazioni incluse nella zona industriale preesistenti alla destinazione d'uso prevista dal P.I. potranno essere ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (demolizioni e ricostruzioni escluse) e ampliamento nella misura massima del 10% del volume esistente per dimostrate esigenze di ordine igienico-sanitario, fino a quando il lotto di pertinenza non assuma la destinazione d'uso prevista dal P.I.;
- i proprietari dei lotti lungo via S. Benedetto dovranno presentare un progetto specifico delle aree scoperte prospicienti la strada.

#### **Zona artigianale - industriale (zona Treponti)**

14. Nella zona per insediamenti produttivi esistenti di Treponti, in cui non è previsto lo spostamento delle attività insediate precedentemente alla formazione del P.I., saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 10% della superficie coperta.

15. L'ampliamento sarà concesso solo alle seguenti condizioni:

1. sia finalizzato alla ristrutturazione e ammodernamento aziendale, al rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro;
2. la superficie coperta complessiva non dovrà superare il 50% dell'area fondiaria di pertinenza di ogni singola azienda.

16. L'attuazione del P.I. avviene con concessione diretta, nel rispetto dei seguenti parametri:

- la distanza dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a m. 5.00;
- la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a m. 10.00;
- la distanza dalla strada non dovrà essere inferiore a m. 20.00

17. Per l'attività commerciale esistente all'interno della Z.T. O.D, individuata e perimetrata nelle tavole di P.I., si applicano le indicazioni e i parametri urbanistici ed edilizi puntuali di seguito riportati e visualizzati nella scheda grafica allegata:

Superficie fondiaria	mq.	4.040
Superficie coperta esistente	mq.	960
Superficie coperta in ampliamento	mq.	540
Superficie coperta complessiva	mq.	1.500
Volume residenziale massimo consentito	mc.	500
Distanza dai confini	m.	5.00
Distanza tra fabbricati	4.	10.00
Distanza dalla strada	4	secondo gli allineamenti indicati nella scheda grafica allegata (1/500)
Altezza massima	m.	8.00
Opere di urbanizzazione:		
Parcheggi	mq.	1.200

L'intervento edilizio è subordinato alla stipula di apposita convenzione e al rispetto della normativa vigente in materia di commercio.

Elaborato grafico Allegato 3 (Scheda art.21 - 9.1).

18. E' consentita la costruzione di un alloggio per il proprietario o per il custode, nel limite massimo di mc. 500 per ogni singolo lotto, indipendentemente dal numero di aziende insediate al momento dell'adozione del P.I.

19. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinata alla presentazione di un progetto di sistemazione degli spazi esterni che dovranno essere a giardino con alberature di alto fusto nella misura minima del 10% e a parcheggi e a spazi di manovra per la parte restante. Sulla scorta di documentate esigenze produttive e fatte salve tutte le altre disposizioni normative vigenti per la zona produttiva, nella sistemazione degli spazi esterni, in alternativa alla dotazione della percentuale del 10% di superficie fondiaria da destinare a verde come sopra indicato, potrà essere realizzato un "tetto verde" per una superficie effettiva non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Il "tetto verde" dovrà ospitare idonee essenze erbacee ed arbustive e dovrà essere agevolmente accessibile per la manutenzione. Le caratteristiche tecniche e prestazionali del "tetto verde" dovranno essere descritte attraverso un progetto specifico che dovrà dare indicazioni sulle prestazioni ambientali (recupero acqua piovana, isolamento termico, ecc.);

20. Lungo le recinzioni prospicienti la strada pubblica dovranno essere obbligatoriamente piantate siepi. Le eventuali recinzioni in muratura e ringhiera non dovranno superare l'altezza di m. 1.50 con la parte piena non superiore a m. 1.00.

21. Nelle nuove piantumazioni arboree dovranno essere impiantate essenze tipiche del luogo (acacie, pioppi, platani, ecc. ).

22. Le recinzioni dovranno lasciare liberi i fronti lungo i fossati per non intralciare la manutenzione degli stessi.

23. Per la formazione dello strumento attuativo valgono le seguenti norme generali:

- superficie minima del lotto mq. 2000; qualora sia prevista l'edificazione di strutture modulari e/o a schiera di almeno 3 unità, è possibile derogare dalla superficie minima del lotto;
- la superficie coperta non deve superare il 60% della superficie fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici non deve essere maggiore di m. 8.50, fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici;
- numero massimo dei piani 2 oltre eventuale seminterrato;



5. La realizzazione di strutture sportive a servizio degli edifici alberghieri, quali campi da tennis e piscine e quant'altro ritenuto necessario, potrà avvenire nel rispetto di tutte le norme di tutela paesaggistica, ambientale, idrogeologica, ecc..

6. La sistemazione delle aree scoperte dovrà 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 nell'ambiente circostante.

7. Per gli interventi di ampliamento è prescritta la dotazione di parcheggi, nella misura minima di 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; le superfici a parcheggi possono essere raggiunte entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

## **TR2 - termale**

8. Dette zone sono riservate agli insediamenti alberghieri e alberghiero-termali esistenti con i relativi impianti complementari per le cure termali da somministrare entro ciascun esercizio, al centro termale integrato, polifunzionale, qualificato e specializzato nelle cure termali, attrezzato come polo per la riabilitazione ed il recupero mediante l'esercizio fisico, strutture complementari per il tempo libero, l'attività commerciale e direzionale, la residenza; dette attività sono necessarie a definire una zona termale integrabile con il contesto urbano e con la realtà circostante.

9. Le aree destinate a parco, giardino o per il gioco e lo sport, nonché quelle riservate a parcheggio dovranno avere dimensione non inferiore a quella indicata nelle rispettive zone di intervento di seguito riportate.

10. Le attività produttive commerciali e direzionali dovranno avere una superficie destinata a standard (verde e parcheggi) non inferiore alla superficie lorda di pavimento delle attività medesime, di cui almeno il 50% a parcheggio.

11. Si distinguono due zone termali:

- TR2/1 - zona per alberghi termali esistenti
- TR2/2 - zona per il centro termale integrato di nuova espansione

### TR2/1 - Zona per edifici alberghiero - termali esistenti - intervento diretto.

12. In questa zona si interviene con concessione edilizia diretta.

13. Ai sensi dell'art 17 delle norme del P.U.R.T. è ammissibile la concessione di ampliamento fino alla concorrenza di 160 posti - letto complessivi.

14. Per ogni intervento di trasformazione compresa la manutenzione straordinaria anche senza aumento dei posti - letto, la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata purché siano soddisfatti gli standard previsti dall'art. 7 del P.U.R.T.

15. Tale norma non si applica per gli interventi relativi alle attrezzature inerenti le prestazioni medico - sanitarie, camerini, ambulatori, sale massaggio, (escluse piscine) per i quali può essere direttamente rilasciata la concessione, anche senza il soddisfacimento degli standard.

## **Indici e prescrizioni**

16. L'aumento dei posti letto (fino al massimo di 160 complessivi) e di volumi accessori indotti è ammesso purché siano rispettati i seguenti indici e vincoli:

- la distanza dai confini non sia inferiore a m. 10.00 ad eccezione delle pensiline per parcheggio e dei volumi per impianti tecnologici purché non rumorosi a giudizio del Comune;
- l'altezza massima non sia superiore a m. 21.00.

17. Gli ampliamenti degli edifici devono rispettare la distanza di m. 12.00 dai pozzi esistenti; sono esclusi dall'applicazione di detta norma manufatti quali tettoie, coperture, pensiline, servizi tecnologici, (vasche per la macerazione del fango, vasche di raffreddamento, accumulo e simili) piscine coperte e scoperte, opere di urbanizzazione primaria, volumi entro terra, nonché ogni altro volume di servizio di un solo piano e con altezza utile fuori terra non superiore a m. 4.50; è vietata comunque qualsiasi costruzione a meno di 3 m. dai pozzi esistenti.

18. Per le costruzioni esistenti a meno di m. 12 dai pozzi, all'atto di entrate in vigore del presente P.I., sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume, anche con variazioni di destinazione d'uso.

19. Le aree libere di pertinenza degli stabilimenti termali destinati a parco, a giardino e al tempo libero dovranno essere previste in misura non inferiore a 40 mq, per posto-letto; tale quota può essere ridotta fino al 10% qualora si tratti di un sistema di aree libere utilizzabili da stabilimenti termali tra loro confinanti.

20. Le aree libere, di pertinenza degli stabilimenti termali, destinate a parcheggio devono essere previste in misura non inferiore a 20 mq. per posto-letto; tali misure si applicano agli ampliamenti ai fini del raggiungimento di 160 posti-letto.

21. Le quantità di aree destinate a parco, a giardino, al tempo libero e al parcheggio sopra citati non si applicano invece agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e ampliamento finalizzati al miglioramento della struttura alberghiera esistente, senza aumento del numero dei posti letto; non sono altresì applicabili agli interventi relativi ai reparti cure in presenza di ampliamento e alla costruzione e all'ampliamento di piscine termali.

15. Nelle aree prevalentemente vegetate, la superficie coperta non potrà superare il 10% della superficie così classificata, con altezza dei corpi edilizi non superiore a 3 piani.

Si dovrà migliorare la qualità complessiva del contesto urbano con interventi sugli spazi a verde, tesi a dare continuità ai corridoi ecologici ed ai sistemi di aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco.

#### TR2/2 - Zona per il centro termale integrato di nuova edificazione

16. Nella zona non edificata riservata al centro termale integrato e alle strutture complementari, l'edificazione è ammessa nel rispetto delle norme del P.U.R.T. e del Piano Ambientale del parco dei Colli Euganei e l'attuazione delle previsioni di P.I. saranno subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato esteso all'intera area ineditata (b).

17. Indici e prescrizioni:

- edificazione di un centro termale sanitario polifunzionale, qualificato e specializzato per le cure termali, con polo attrezzato per la riabilitazione ed il recupero mediante esercizio fisico e strutture complementari per il tempo libero, le attività commerciali - direzionali, la residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale: 1.70 mc/mq;
- altezza massima: quattro piani;
- distanza dalle strade e dai confini: secondo gli allineamenti previsti dal P.P.;
- distanza dai pozzi termali: non meno di 12.00 m.;
- destinazione d'uso ammesse in rapporto al volume massimo consentito (valore percentuale):  
A. Stabilimento termale sanitario:
  - Centro terapeutico riabilitativo polifunzionale (ambulatori medici, laboratori, palestre, piscine, camerini fango terapia ed altre cure, day hospital, ecc. );
  - Struttura ricettiva di supporto, (albergo, casa albergo, residence turistico-alberghiero, residenze per anziani e protette, strutture di servizio e ristorazione, ecc. volume consentito non minore del 50% del volume complessivo.

Lo standard minimo per lo stabilimento termale sanitario (A) deve essere assicurato con la dotazione di aree destinate a parcheggio ed a parco rispettivamente di mq.20 e mq. 80 per posto - letto.

B. Strutture complementari:

- centro congressi, servizi generali, attrezzature commerciali e direzionali collegate all'intervento del centro termale;
  - volume consentito non superiore al 10% del volume complessivo.
- C. Residenza di completamento di supporto allo sviluppo della zona:
- Volume consentito non superiore al 40% del volume complessivo.

18. Gli standard di verde e parcheggio dovranno essere reperiti all'interno della zona TR2/2 e dovranno rispettare i limiti previsti dalla L. R. 11/04.

19. Il volume per abitante teorico insediato è pari a mc. 150.

### TR3 - all'aperto/campeggio

20. Il P.I. individua le aree riservate alle attrezzature ricettive all'aperto e al campeggio; in queste aree le attrezzature devono garantire la sosta e il soggiorno temporaneo - non superiore a nove mesi consecutivi - di autotrainati, caravan o attendamenti.

21. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento dei servizi comuni per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla L.R. 31/84 per i campeggi sociali classificati "una stella"; gli interventi devono inoltre prevedere la realizzazione di una parte, mantenuta a verde alberato d'uso collettivo, di dimensione almeno pari a quella destinata all'accesso e alle piazzole di sosta e tale da costituire una cortina continua rispetto ai fronti verso la strada.

### Art. 35 Zona agricola "E"

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

4.1 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.

4.2 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.

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

4.4 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.

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

- L'altezza max : 6,5 m
- E' vietata l'installazione nella zona del Parco Colli

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

5. 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.

#### **Criteria per la salvaguardia del territorio agricolo**

7. 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.

8. 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.

9. 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, che può essere consentito previo nulla - osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

10. 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.

11. Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1,50 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.

12 Per gli interventi edilizi assentiti in zona agricola, posti al margine dell'edificazione consolidata, contigui con aree quasi completamente edificate, con destinazioni d'uso principalmente residenziali e per servizi, provvisti delle principali opere di urbanizzazione, ricadenti nelle aree individuate dal PAT come invariati di natura agricola-produttiva, la trasformazione è consentita previa predisposizione di una relazione tecnica che verifichi la

compatibilità con le attività agricole produttive esistenti ed in particolare sia esclusa la possibilità che l'intervento provochi la frammentazione e l'interclusione di aree con produzione agricole tipiche la cui conduzione sia compromessa sotto l'aspetto funzionale ed economico.

**13.** Con riferimento agli indirizzi e prescrizioni del P.A. e del PAT, il territorio agricolo comunale è stato suddiviso nelle seguenti sottozone di tutela ambientale:

E/RNO	Zona di riserva naturale orientata
E/PR	Zona agricola a ovest di Villa di Teolo
E/PR	Zona di protezione agro - forestale
E/PA	Zona di promozione agricola
E/PRA	Zona di specifico interesse paesaggistico
E/IP	Zona di specifico interesse paesaggistico
E/A3	Zona di riserva termale
E/PRF	Zona agricola aree attrezzate

#### **Sottozona E/RNO - zone di riserva naturale orientata**

**14.** In questa sottozona non è in nessun caso ammessa alcuna nuova edificazione, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche o di uso pubblico, previa approvazione dell'Ente Parco.

**15.** Per le costruzioni esistenti ad uso abitativo o ad uso agricolo sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impianto tipologico riconoscibile con l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale.

**16.** Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento limitato alle sole necessità del risanamento igienico sanitario in ragione di mc. 120 per abitante, fino ad un volume massimo compreso l'esistente di mc. 800.

**17.** In questa zona sono consentiti:

- gli usi e le attività naturalistiche complessivamente orientate alla prioritaria conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, con la riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comprendenti l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta purché compatibile con lo stato dei luoghi;
- gli usi e le attività agro forestali complessivamente orientati alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita della comunità locale, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad esse connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo con i relativi servizi ed abitazioni.

**18.** Le attività agro - forestali sono preferenzialmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e alle azioni di governo del bosco.

**19.** Gli interventi ammessi sono di conservazione e conservazione attiva, di manutenzione e di restituzione.

**20.** Gli interventi sono volti:

- prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e dei processi biocenotici, delle risorse e delle testimonianze culturali, con le eventuali attività manutentive e di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa;
- alla eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica o per la funzione naturalistica, nonché azioni di monitoraggio e tutti gli interventi diretti all'innesco o al controllo dei processi naturali;

- al mantenimento in uso delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio naturale con interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione o di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;
- al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, al recupero del patrimonio abbandonato e al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.

21. Nella zona E/RNO sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti e, con riferimento ai limiti fissati dell'art. 10 del Piano Ambientale, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- a. interventi di apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale realizzati da enti pubblici di settore;
- b. trasformazioni di incolti in aree coltivate, solo per governare l'imboschimento e per la ricostruzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da gravi processi erosivi in atto, con l'esclusione in ogni caso delle aree a "vegro", costituiti dai terreni incolti improduttivi consolidati;
- c. interventi silvo - colturali solo se attuati secondo gli indirizzi del P.A. per i diversi tipi forestali;
- d. movimenti di terreno e modificazione dei reticoli idrici superficiali solo se finalizzati al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti), al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica o al recupero ambientale di cave dismesse ed altre aree degradate, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Sottozona E/PR - Zone di protezione agro - forestale**

22. Le zone di protezione agro - forestali, collinari e pedecollinari, sono caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzione agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo.

23. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme ai segni fondamentali del paesaggio naturale agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepe ed alberature.

24. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.

25. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.

26. Per qualificare, diversificare e potenziare l'offerta ricettiva per i turisti e i visitatori del Parco, nei pressi di Passo Fiorine il P.I. individua una zona A riservata a strutture ricettive o di ristorazione, intese come servizi d'appoggio alle aree attrezzate, e una zona F con attrezzature ricettive speciali (casa della salute, ostello, casa albergo per utenze sociali, casa per comunità, foresteria). Il sito dovrà essere recuperato e qualificato con interventi di riuso, ristrutturazione o riedificazione di precedenti costruzioni.

27. Nella sottozona E/PR gli interventi propri sono la manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici.

28. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche e di uso pubblico previa approvazione dell'Ente Parco, e non

determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio.

**29.** Per gli edifici preesistenti non più utilizzati per l'agricoltura sono ammesse ristrutturazioni con riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali di servizio o artistiche complementari, purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non comporti opere indotte, quali recinzioni o strade.

**30.** Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. estendono un vincolo di non edificabilità sia ai fini residenziali che agricoli, registrato e trascritto nei pubblici registri, sulle rispettive aree di proprietà.

**31.** Deve essere dimostrata con relazione agronomica la non più utilizzabilità degli edifici per l'agricoltura all'atto della richiesta del cambio di destinazione d'uso.

**32.** Sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
- l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione;
- gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza degli incendi;
- la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dagli art. 3-4-6-7 della L.R. 24/85; per le case stabilmente abitate da almeno 7 anni, è concesso l'ampliamento fino a mc. 800 indipendentemente dalla dimensione del fondo rustico per motivate esigenze abitative o di ordine igienico - sanitario;
- la costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della L.R. 24/85, è ammesso nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) del fondo rustico; la costruzione di annessi rustici è ammessa solamente nei fondi rustici con superficie minima uguale o superiore ad un ettaro. Tali limiti sono derogabili in presenza di un piano di sviluppo aziendale redatto ai sensi del Regolamento CEE vigente, con certificato di conformità rilasciato dall'ente preposto.;
- nelle aree da mantenere prevalentemente vegetate, in rapporto diretto con le aree agricole del Parco, la copertura edificata non deve superare il 10% (dieci per cento) dell'area individuata; sarà in ogni caso subordinata al rispetto della disciplina regionale delle zone agricole (L.R. 24/1985 e L.R. 11/2004 come integrata dalla L.R. 18/2006);
- le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;
- i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
- interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro - forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

**33.** Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristiche debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito dell'aggregato abitativo;
- l'altezza massima non può superare 6 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano; sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;
- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2);
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;

- la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione, deve essere conforme alle norme del D. Ls. 30.04.92 n.285 “nuovo codice della strada”; nel caso di ampliamento di edificio esistente, l’ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente, con il limite minimo di m. 5.00.;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all’utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l’edificio dal contesto;
- ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;
- le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.5, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l’accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l’utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

#### **Zona E/PR agricola a ovest di Villa di Teolo**

34. Il P.I. individua ad ovest di Villa di Teolo, un’area collinare totalmente edificata con casette singole unifamiliari, per lo più utilizzate a scopo di vacanza; in tale zona il P.I. propone la conservazione dello stato di fatto.

35. Per i fabbricati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all’articolazione delle falde dei tetti, all’utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l’edificio dal contesto.

36. E’ vietata la recinzione delle aree di pertinenza delle singole unità con murature, di qualsiasi specie, di ringhiere o di rete metallica; è consentita la piantumazione di siepi.

37. Le aree scoperte sono sistemate a giardino, a parco e riservate alle attività ricreative all’aperto; le alberature dovranno essere tipiche dell’ambiente collinare.

38. L’area dovrà essere attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli edifici dovranno essere a queste collegati.

#### **Sottozona E/PA - Zone di promozione agricola**

39. Le zone di promozione agricole, collinari e pedecollinari, sono caratterizzate dall’esercizio di attività agricole; in esse sono agevolate le colture che combinano l’incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree.

40. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante del paesaggio e dell’ambiente euganeo e di fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale.

41. Gli indirizzi sono orientati a sostenere lo sviluppo dell’agricoltura per la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali, favorendo nel contempo le azioni che riducono gli impatti ambientali negativi.

42. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.

43. Gli interventi tendono alla riqualificazione del territorio agricolo, con manutenzione e riqualificazione del patrimonio edificato e recupero delle aree degradate.

44. Compatibilmente con tali fini prioritari sono favorite le iniziative che tendono a migliorare la finalità sociale del territorio per usi turistici, ricreativi, sportivi, didattici e culturali che non richiedono nuove costruzioni od infrastrutture, salvo quelle esplicitamente previste dal Piano Ambientale.

45. In particolare per gli edifici preesistenti sono ammessi riusi residenziali, per servizi per la residenza e per il turismo o per attività artigianali complementari, purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e non comporti nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alteranti l'intorno.

46. Interventi ed attività non direttamente connessi con l'agricoltura sono ammessi solo in ordine all'attuazione di quanto previsto dal P.A., fatti salvi gli interventi di riuso e le conseguenti attività e le attività esistenti normate con scheda.

47. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- a. l'esecuzione di tagli di alberature siepi e filari, anche parziali, solo in quanto necessari al reimpianto;
- b. gli interventi che modificano il regime delle acque, perché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi;
- c. la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti solo per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei suoi parenti fino al secondo grado, dei coadiuvanti e/o dipendenti, secondo le indicazioni di cui agli artt. 25 e 28 del Piano Ambientale;
- d. la costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della ex L.R. 24/85, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura del 1% (uno per cento) del fondo rustico; la costruzione di annessi rustici è ammessa solamente nei fondi rustici con superficie minima uguale o superiore ad un ettaro. Tali limiti sono derogabili in presenza di un piano di sviluppo aziendale redatto ai sensi del Regolamento CEE vigente, con certificato di conformità rilasciato dall'ente preposto.;
- e. le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe;
- f. i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
- g. interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

48. Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristiche debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito del centro aziendale;
- l'altezza massima non può superare 6 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano. Sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali, nel caso di ampliamento di edificio esistente, l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente;
- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2);
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;
- la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione, deve essere conforme alle norme del D.Ls. 30.04.92 n. 285 "nuovo codice della strada";
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio del contesto;
- ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di aperture di nuove strade pubbliche o di uso pubblico;

- le sistemazioni esterne, non devono presentare alla vista muri controterra di altezze superiori a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

49. E' vietata l'edificazione di fabbricati per allevamento zootecnici a carattere industriale.

#### **Sottozona E/IP - E/PRA - zona di specifico interesse paesaggistico**

50. Nei paesaggi agrari di specifico interesse, individuati nella tavola di piano, gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfologiche che sono alla base della loro specificità.

51. Ciò comporta di norma l'esclusione di nuove edificazioni staccate dalle preesistenti, nuove recinzioni o infrastrutture ivi comprese le rettificazioni stradali, gli elettrodotti, nonché le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.

52. Il P.I. individua i fabbricati di pregio e gli ambiti nei quali è consentita l'edificazione staccata dalle preesistenti.

53. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
- l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione;
- l'ampliamento degli edifici esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dagli articoli 4 e 6 della L.R. 24/85. Per tutte le case stabilmente abitate da almeno 7 anni, è concesso l'ampliamento fino a mc. 800, indipendentemente dalla dimensione del fondo rustico, per motivate esigenze abitative e di ordine igienico sanitario;
- la costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della L.R. 24/85, è ammesso nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) del fondo rustico; la costruzione di annessi rustici è ammessa solamente nei fondi rustici con superficie minima uguale o superiore ad un ettaro. Tali limiti sono derogabili in presenza di un piano di sviluppo aziendale redatto ai sensi del Regolamento CEE vigente, con certificato di conformità rilasciato dall'ente preposto;
- le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;
- i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;
- interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro-forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

54. Le costruzioni debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- l'ampliamento deve essere previsto in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato esistente, sia esso ad uso abitativo o ad uso agricolo;
- l'altezza massima non può superare 6 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano; sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;
- le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2);
- la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00;
- la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;
- l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente;
- i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti,

all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;

- le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

### **Sottozona E/A3 - Termali di riserva**

55. Nel rispetto delle indicazioni del P.U.R.T., il P.I. individua le aree che, per la presenza di acqua termale nel sottosuolo, costituiscono gli ambiti di eventuale localizzazione futura di nuovi stabilimenti termali; in tale prospettiva, detta area viene adeguatamente salvaguardata mantenendo il carattere rurale e quindi la destinazione per usi agricoli.

56. Per l'edificazione in questa sottozona valgono completamente le disposizioni della sottozona E2/PA (zone di promozione agricola) che non contrastano con il P.U.R.T..

### **Art. 36 Edificabilità in zona agricola**

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

#### **Case d'abitazione**

1. 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.

2. 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 vicinanza dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

3. 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.

4. 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 preesistente può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà (Dc) ml.5;

b) da edifici preesistenti (Df) ml 10 oppure in aderenza;

c) da allevamenti zootecnici non intensivi di altra proprietà ml 50.

d) 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.

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

6. 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.

7. 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.

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

#### **Strutture agricolo-produttive**

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

10. 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. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni.

11. 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.

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

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

#### **Allevamenti zootecnici intensivi**

14. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinata al rispetto dell'art. 50 della LR 11/2004; pertanto valgono le disposizioni di cui alla Dgr n. 3178 del 8 ottobre 2004 e successive modificazioni legate alla Dgr n. 329 del 16 febbraio 2010.

15. 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.

16. Per gli allevamenti valgono le norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue.

#### **Tipologie edilizie per gli edifici residenziali**

17. 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 o ad - "elle" -, 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;

18. Non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra.

19. 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; colmo del tetto parallelo al decumano;
- 2) scale disposte all'interno dell'edificio;
- 3) esclusione di nuovi poggiosi sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro.
- 4) l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, camini, 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 in legno o in materiali simili.
- 6) è prescritto l'utilizzo di intonaco civile esterno con tinteggiature delle tonalità delle terre chiare o bruciate.

20. 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.

21. 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.

22. 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 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.

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

#### **Tipologie edilizie per le strutture agricolo-produttive**

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

25. 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 80 cm, compresa la grondaia, e 50 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 non più funzionali alla conduzione del fondo**

26. Per richiedere il cambio d'uso degli immobili è necessario presentare apposita richiesta accompagnata da dati sulla consistenza dello stato di fatto, da relazione che attesti la "non funzionalità" dell'immobile nei confronti dell'attività dell'azienda agricola e la descrizione del progetto richiesto.

27. Gli uffici redigono apposita istruttoria per la verifica della rispondenza dei parametri con le disposizioni del piano. Nel caso di istruttoria positiva, la conseguente variante allo strumento urbanistico sarà subordinata alla sottoscrizione di accordo pubblico privato, per la valutazione della valorizzazione immobiliare conseguibile e del relativo contributo straordinario di urbanizzazione. Nella relativa Scheda Norma verranno inserite le eventuali prescrizioni emerse in sede di istruttoria (demolizione con ricostruzione, altezze massime, volume da recuperare, interventi di riordino, sistemazioni esterne, etc.). Il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione registrata e trascritta.

28. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali al fondo è vietato costruire nuovi annessi rustici nel fondo di riferimento.

### **Art. 37 Aree per servizi pubblici o di uso pubblico**

1. Sono zone destinate ad uso pubblico, ad attrezzature e impianti di interesse generale e comprendono i seguenti servizi:

- 1) - istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2)- aree per attività collettive della zona artigianale-industriale.

2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché dell'articolo 31 della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

3. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, in seguito alla approvazione degli SUA, di progetti edilizi delle nuove costruzioni e delle nuove opere oggetto di variante del PI, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

4. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

5. Le zone di cui al comma 1 non attuate alla data di approvazione del PI ma riconfermate sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

6. Le zone preordinate all'esproprio hanno la durata di cinque anni e possono essere reiterate una sola volta e per la stessa durata. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 LR 11/2004, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.

7. Le attrezzature ed i servizi previsti ai commi 4°, 5° e 6° possono essere realizzati, previa convenzione e in concessione temporanea del diritto di superficie, anche da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa inoltre la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri di cui al presente punto.

8. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
- adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.

9. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le norme di seguito riportate.

### **Attività collettive**

10. Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona produttiva nonché le attività culturali, sociali, ricreative, i pubblici esercizi, i servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 30% della superficie di zona destinata dal PI alle attività collettive;
- altezza non maggiore a m 12;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

### **Attrezzature per l'istruzione**

12. Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

13. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia ; per i distacchi valgono le norme del precedente art. 14.

### **Servizi civili**

14. Comprendono :

- le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, ed altre attività affini;
- il "Centro Residenziale per Anziani" comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc.

15. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, la densità territoriale di zona, la superficie coperta, l'altezza massima, i distacchi dagli spazi pubblici e dai confini, vengono definiti nel Repertorio Normativo. (allegato alle presenti norme).

### **Servizi religiosi**

16. Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

17. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a m 8, con esclusione dei campanili, delle chiese e delle attrezzature, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 14.

### **Servizi alle infrastrutture**

18. Riguardano le aree verdi, tecnologiche e di servizio alle infrastrutture.

19. Per le opere non ancora realizzate, le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI hanno un valore indicativo e verranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.

20. Gli strumenti urbanistici attuativi e i progetti delle opere pubbliche possono, nel rispetto dei principi informativi del PI, prevedere un diverso tracciato dell'infrastruttura, modificando contestualmente le aree collegate all'infrastruttura stessa.

### **Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

21. Comprendono:

- parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, che possono includere anche locali di servizio, chioschi per ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc.
- attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

22. L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

23. Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente art.14;
- altezza degli edifici non superiore a m. 7,50 salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti.

24. Per le attrezzature gestite tramite convenzione, il Comune, in sede di approvazione del progetto può richiedere parametri più restrittivi di quelli dell'articolo precedente, per confermare situazioni esistenti o per limitare gli impatti sul territorio.

### Servizi alla mobilità

25. Le aree a servizi alla mobilità sono destinate alle attrezzature ed ai servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali e della mobilità in generale. Sono pertanto ammesse le seguenti attività:

- stazioni di rifornimento (pompe, pensiline, cisterne interrate, etc.);
- assistenza meccanica (officine, soccorso, lavaggio autoveicoli, etc.);
- sosta (parcheggio, autorimesse, etc.);
- ristoro (pubblici esercizi, servizi igienici, attrezzature ricettive, etc.);
- servizi funzionali (uffici ed agenzie postali, servizi bancari anche solo automatici, assicurazioni, etc.);
- commercio al dettaglio funzionale alla mobilità, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita.

Tutte le attrezzature commerciali, gli spazi di servizio all'automobilista, i pubblici esercizi ed i servizi funzionali devono svolgere un ruolo complementare all'impianto di distribuzione del carburante.

26. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto urbanistico di massima approvato dal Comune, completo di un'apposita convenzione in cui siano regolamentate le opere di urbanizzazione, i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, la quantità e la localizzazione di aree a standard da cedere al Comune, nonché le modalità per la loro gestione e manutenzione.

27. L'urbanizzazione e l'edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di copertura fondiaria massima 30%;
- altezza massima edifici m 8,50;
- distanze: valgono le norme del precedente art. 14;
- interventi nell'edilizia esistente, valgono le norme del precedente art. 16.
- per ogni singola attività è consentita l'edificazione di un alloggio per il custode di mc max 400.

### Aree per parcheggi

28. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

### Piazze

29. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

### Servizi tecnologici

30. Comprendono : impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

31. Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

32. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 14, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

### **Cimiteri**

33. Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri:

- può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
- comporta lo spostamento della fascia di rispetto cimiteriale fino alla dimensione vigente.

### **Art. 38 Sedi stradali**

1. Il P.I. evidenzia il sistema della viabilità esistente e lo integra mediante l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità.

2. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

3. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.) hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I..

4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade previa dimostrazione delle reali necessità tecniche.

## Titolo V Rispetto e vincoli

### Art. 39 Fascia di rispetto stradale

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI indica la sede viaria, nel caso di interventi di cui esista già il progetto, il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista ancora un progetto.
2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al PI.
3. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, segnata nel PI è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/68 e del D.Lgs 285/1992; in esse potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo stradale e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, impianti stradali di distribuzione dei carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili); è invece espressamente esclusa la localizzazione di depositi permanenti di qualsiasi genere.
5. Per le caratteristiche geometriche progettuali delle strade si rimanda al DM 5 novembre 2001 "Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade".
6. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:
  - Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
  - Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
  - art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
  - Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

### Art. 40 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua principali

1. Ai sensi dell'art. 41, lettera g), della LR 11/2004, la rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale, qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (Z.T.O. A-B-C-D-F) previsti dal PI, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela esistenti alla data di adozione del PI.
2. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc, da ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze o aggetti.
3. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere esistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati ecc.).
4. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 5,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

5. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
- c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti, ove consentiti dalla norma della ZTO;
- d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale; l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

6. In merito alle opere esistenti a distanza dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite, ai sensi dell'art. 133 del R.D.368/04 si precisa che: *"..... le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) ( del citato art.133) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite"*.

7. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente sono autorizzati a condizione che la costruzione non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

8. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi.

9. Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici" e le relative fasce di rispetto, compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. n. 1/2004, non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza.

10. La aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite ai corsi d'acqua "pubblici" esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dai P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.

11. Per eventuali scarichi di acque reflue trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi del l'art.37 della L.R.12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori autorizzazioni da parte di altri Enti, ai sensi del L.Lgs 152/2006.

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

13. Le misure di tutela del presente articolo, dove non in contrasto, sono da applicarsi anche agli scoli e corsi d'acqua minori di cui al successivo art. 35, nonché alle reti irrigue consortili o ricomprese nel Demanio Idrico di competenza regionale/consortile e ai corsi d'acqua interrati.

#### **Art. 41 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua secondari**

1. Sono previste fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari di m 30,00. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua secondari è consentita la realizzazione delle opere attinenti il regime idraulico, alle derivazioni d'acqua agli impianti di depurazione, ecc., nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

2. In conformità all'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904 n° 368:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, con eventuale riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

3. La realizzazione di attraversamenti e più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

#### **Art. 42 Fascia di rispetto e di attenzione degli elettrodotti**

1. 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.

2. In caso di discordanza tra l'individuazione cartografica e l'esatto tracciato dell'elettrodotto, farà fede il rilievo topografico.

3. 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.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto del gasdotto**

1. Le fasce di rispetto del gasdotto riportate nelle tavole grafiche del PI sono da ritenersi indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

#### **Art. 44 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1465/1934 e s.m.i.).

2. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, così come stabilito dall'art.28 ultimo comma della Legge 166/2002 che ha modificato l'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n° 1265. Tali interventi sono soggetti all'ottenimento del nulla osta da parte dell'ULSS competente. Sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal PI.

#### **Art. 45 Fascia di rispetto del depuratore**

1. Nell'elaborato cartografico del Piano è riportata la fascia di rispetto del Centro Biotrattamenti di Teolo.
2. I limiti all'edificazione sono quelli previsti dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Deliberazione del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento 04/02/1977, in attuazione dell'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 e s.m.i.. Essi tengono conto dell'effettivo utilizzo delle aree, della presenza di rilevati sul limite esterno dell'impianto, della presenza di barriere di alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo, nonché della tecnologia dell'impianto per i trattamenti di neutralizzazione delle emissioni.
3. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 46 Allevamenti intensivi**

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il PI individua tre tipi di 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, Deliberazione della Giunta n. 3650 del 25 novembre 2008).

3. Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR 23 aprile 2004, n. 11).

4. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella cartografia del PI sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento dello stato di fatto possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purchè non incidano sulle scelte strategiche operate dal Piano. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.

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

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

diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;

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

#### **Art. 47 Impianti di telecomunicazioni**

1. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D. Lgs. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e della L. 35/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

2. E' esclusa la localizzazione di nuovi siti:

- nei fabbricati e nelle aree sottoposti a vincolo diretto ed indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- nelle aree dei corsi d'acqua sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 co.1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004.

3. Al fine dell'installazione degli impianti:

- a) le infrastrutture sono realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
- b) deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- c) devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
- d) deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

#### **Art. 48 Coni visuali**

1. I coni visuali sono volti alla percezione del paesaggio libero da edificazioni e alla tutela del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali.

2. Gli eventuali volumi da realizzare potranno essere edificati al di fuori della linea che si ottiene prolungando i segmenti che delimitano il cono visuale, valutando attentamente anche l'intorno di tali coni visuali al fine di non pregiudicarlo con interventi che alterino l'insieme paesistico del sito.

3. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo nelle aree interessate dai coni visuali dovranno essere autorizzati previa valutazione da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con fotosimulazioni dello stato di progetto da confrontare con lo stato attuale, in maniera simile a quanto richiesto per le Relazioni Paesaggistiche.

#### **Art. 49 Edificabilità nelle fasce di rispetto**

Per le costruzioni esistenti ubicate nelle fasce di rispetto è consentito il trasferimento di volume su altra area agricola adiacente di proprietà, previa demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione del medesimo volume e/o incrementato dagli interventi previsti dal precedente art.30 “Edificabilità in zona a agricola”, alle seguenti condizioni:

- l’area adiacente deve essere esterna a qualsiasi fascia di rispetto e non presentare altre problematiche (carattere idraulico, ecc.);
- l’area adiacente deve trovarsi in prossimità del sedime del fabbricato originario ed essere connessa “in senso funzionale” all’area di sedime del fabbricato originario.

#### **Art. 50 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 - L. 365/00)**

1. Le aree individuate dal P.A.I. sono classificate in relazione al livello di pericolosità idraulica in:

- P1 - aree a moderata pericolosità (art. 10 delle N.T. del P.A.I.)
- P2 - aree a media pericolosità (art. 11 delle N.T. del PAI);
- P3 - aree ad elevata pericolosità (art. 14 delle N.T. del PAI);
- P4 - aree a pericolosità idraulica molto elevata (art. 15 delle N.T. del PAI).

2. Le previsioni del P.A.I., finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.

3. Gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l’incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:

- realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d’acqua superficiali;
- occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- impiantare colture in grado di favorire l’indebolimento degli argini;

e comunque dovranno rispettare quanto contenuto nella valutazione di compatibilità idraulica e quanto riportato dal previsto parere del Genio Civile e Consorzio di Bonifica d’ambito per il PI, per il PAT e per il PATI dell’Area Metropolitana.

#### **Art. 51 Aree boscate**

1. La cartografia del PI individua le aree boscate soggette a:

- a- Vincolo paesaggistico di cui all’art. 142 lettera g) del D.Lgs. n. 42/04 relativo ai “territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento”; ai fini dell’applicazione dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/04 la nozione di “bosco” è definita dall’art. 14 della L.R. 52/78 e ss.mm.ii.;
- b- Vincolo di destinazione forestale di cui all’art. 15 della L.R. 52/78 e ss.mm.ii..

2. I boschi rappresentano una realtà soggetta a continua evoluzione e pertanto anche i vincoli legati alla presenza del bosco sono connotati da una spiccata dinamicità. Conseguentemente anche l’individuazione cartografica non va considerata come definitiva ed esaustiva ma come una fotografia dello stato dei luoghi ad oggi. Altre aree sono state identificate come “potenzialmente boschive”, attualmente non soggette a vincolo ma che vanno monitorate e sulle quali una eventuale trasformazione è soggetta a verifica di “non boscosità”.

## Titolo VI Tutele ambientali e storico-culturali

### Art. 52 Vincolo paesaggistico

1. In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n° 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04, i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde - piedi degli argini, per una fascia di m 150 ciascuna:

- Scolo Degora.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi sui beni di cui sopra, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi del D. Lgs. n° 42/04.

### Art. 53 Zone di ammortizzazione e transizione

1. Ogni intervento all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa cogente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando, nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione.

2. Le azioni da perseguire, sono le seguenti:

- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose da utilizzare come fonte di energia o per legname d'opera;
- introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.
- valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

3. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni sono quelli definiti dal precedente articolo 30 "Edificabilità in zona a agricola".

### Art. 54 Matrici naturali primarie

1. Si definiscono tali gli ambiti che per la loro dimensione non possono assumere il ruolo di aree nucleo, ma che rivestono ugualmente una funzione ecosistemica, come modo locale di appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se posti in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.

2. Ogni intervento in queste aree dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

## Titolo VII Disposizioni particolari

### Art. 55 Attività produttive in zona impropria

1. Per gli edifici indicati nelle planimetrie del PI, sono consentite le utilizzazioni in atto e assentite dal PRG previgente.

2. Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività produttive e comunque nel rispetto dei contenuti della normativa vigente.

#### Interventi:

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, in diretta attuazione del PI stesso.

4. Gli ampliamenti devono essere contenuti negli "ambiti" indicati nelle Schede delle attività produttive fuori zona.

5. Il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti a condizione che ciò non comporti ulteriore incremento di volume o di superficie coperta, e che l'ampliamento consentito risulti comunque aderente all'edificio esistente.

6. Devono inoltre rispettare le seguenti norme di carattere generale:

- volume edilizio e superficie coperta non maggiori ai valori indicati per ogni edificio nelle Schede;
- altezza degli edifici non maggiore a m. 7,50;
- distacchi disciplinati dall'art. 14.

7. Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

8. La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle Schede Norma, 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.

9. 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 nell'ambiente circostante.

#### Parcheggi

10. Fatte salve le diverse quantità, indicate nelle Schede Norma, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 13, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:

- a) - per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
- b) - per attività commerciali: mq 50 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento e comunque nel rispetto dei disposti dell'art. 31 della LR 11/04.

#### Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

11. Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- 1)- strade di accesso e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- 2)- impianti tecnologici: rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, fognatura, impianti di depurazione e/o smaltimento rifiuti, ecc.;

12. Ogni progetto:

- deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di competenza;
- deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, fumi, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

### Convenzione

13. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella normativa regionale vigente.

14. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella D.G.R. n° 4500/90 con l'obbligo l'ampliamento deve sempre avvenire in aderenza all'esistente.

15. Per i fabbricati legittimamente esistenti e ricadenti in zona impropria alla data di adozione del PAT, che siano stati assentiti con destinazione d'uso produttiva ma privi di scheda norma, sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d) (con esclusione della demolizione e ricostruzione), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

16. Nel caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività produttiva esercitata è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, anche diverse da quelle esistenti, previa apposita variante urbanistica al P.I. redatta ai sensi della L.R. 11/04 che ne attesti la compatibilità con il contesto urbanistico, edilizio, territoriale e viabilistico, nel rispetto delle più recenti disposizioni normative in materia di tutela ambientale.

17. Per i cambi di destinazione d'uso, dovrà essere presentata apposita richiesta nella forma dell'Accordo PP, ai sensi dell'articolo 2 e 3 delle presenti NT, da sottoporre al parere tecnico e istruttorio.

18. Nei fabbricati di cui al comma 15 non sono ammesse nuove attività insalubri di 1° classe. Quelle esistenti alla data di adozione del PAT, sono da considerarsi "da trasferire" e pertanto, nei relativi fabbricati sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le attività insalubri di 2° classe il soggetto interessato, 15 giorni prima dell'inizio dell'attività, deve relazionare al Comune sulle cautele adottate al fine di tutelare la salute pubblica. In particolare la comunicazione di inizio attività deve essere corredata da idonea documentazione atta a descrivere con esattezza il ciclo di lavorazione, l'ubicazione dell'impianto e le sostanze processate, detenute o rilasciate nell'ambiente (schema di impianto, descrizione dei cicli di lavorazione, scarichi idrici ed emissioni in atmosfera, etc.).

Il Comune, sentito il parere dell'ULSS competente, può vietare l'intervento o assoggettarlo a particolari cautele nell'interesse della salute pubblica.

Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalla natura dei rifiuti di lavorazione e le autorizzazioni e nullastante necessari in relazione agli scarichi idrici e alle emissioni in atmosfera.

### Art. 56 Sportello unico per le attività produttive

1. Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L.S. 133/2008 e relativo regolamento D.P.R. 160/2010 relativamente alle attività economiche, in variante al P.I., è limitato all'ampliamento di quelle esistenti in Z.T.O. D che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di

pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, con esclusione comunque di tutte quelle ricadenti nelle zone con vincolo di tipo paesaggistico o ambientale.

2. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data del 1° marzo 2008.

3. Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di m<sup>2</sup> 1.500, escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:

- a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PI;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.. .

4. In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

5. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

**controllo dell'inquinamento diffuso:**

- inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
- inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
- inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);

• **regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:**  
(regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);

• **funzione di equilibrio tra le specie;**

• **riduzione dell'impatto ambientale;**

• **miglioramento del paesaggio.**

6. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

7. Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento del PAT.

8. Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

## **Art. 57 Aree di riqualificazione**

1. Le aree da riqualificare individuano le parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

2. In tali aree potrà essere redatto un Piano Guida di cui all'art. 9 comma 6 delle presenti NTA, che provvederà alla redazione di schede di analisi e di progetto per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi al fine di definire le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, individuando le unità minime di intervento.

3. La progettazione del Piano Guida dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d'uso compatibili (oppure il cambio d'uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove.

4. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei parametri indicati nel repertorio normativo, e comunque tutti gli interventi edilizi finalizzati al recupero edilizio dell'esistente. Per gli interventi che permettano l'arretramento della sagoma dell'edificio al fine di ristabilire la distanze di legge dagli edifici limitrofi, e, qualora prospicienti la sede stradale, permettano altresì l'arretramento della proprietà di almeno un metro di profondità, con relativa cessione al Comune dell'area per ampliare la sede stradale, viene concessa una premialità volumetrica pari al 20% del volume attuale dell'edificio, con possibilità di elevarsi in altezza di un piano rispetto all'attuale, in deroga all'indicazione del repertorio normativo.

5. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, per le attività produttive e di prestazione di servizi, relativamente agli interventi edilizi che interessino i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi, per necessità di realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, sono consentiti gli interventi diretti nei limiti dei parametri urbanistici della ZTO a cui appartengono.

6. Fino all'approvazione dello strumento di progettazione urbanistica di cui al comma 3 del presente articolo, sono possibili strumenti urbanistici attuativi che assolvano ai compiti di cui al comma 2 del presente articolo e che prevedano come obiettivo principale la riqualificazione del tessuto urbano, compresa la messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali che connettono l'area con le principali vie di comunicazione. Sono inoltre da considerarsi pertinenti agli interventi di riqualificazione del tessuto urbano anche gli spazi di connessione tra l'area e la viabilità principale, ancorchè non ricompresi nel retino di riqualificazione.

#### **Art. 58 Disciplina delle strutture nel soprassuolo e sottosuolo su aree del demanio comunale**

1. Le strutture realizzabili nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

2. Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare.

#### **Art. 59 Poteri di deroga per edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico**

1. Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) - la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) - la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.

- c) - l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) - i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti.
- e) - può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

2. I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, solo per:

- a) - documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) - il recupero di gravi condizioni di degrado.

#### **Art. 60 Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del PI**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del PI. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione, salvo deroghe normative di carattere statale.

2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato e qui si intendono riportate, con la classificazione di zona specifica in cui ora ricadono. Inteso anche che se le aree non sono state attuate, indipendentemente da quanto riportato nel repertorio normativo esse rimangono soggette a S.U.A.

#### **Art. 61 Disposizioni di carattere geologico**

1. Il PAT individua la compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori e suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica.
2. Il PI potrà meglio definire, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione e la classificazione di tali aree. I nuovi elementi conoscitivi del territorio, acquisiti con le indagini di dettaglio modificano e implementano il quadro conoscitivo del PAT e la stessa Tav. 3 delle fragilità che viene automaticamente aggiornata in variante a quella adottata e/o approvata senza che ciò comporti variante al PAT ma previa presa d'atto da parte del Consiglio Comunale.
3. Le istanze per l'approvazione di titoli abilitativi dovranno essere corredate da relazione geologico-geotecnica-sismica che descriva in modo compiuto la compatibilità geologica dell'intervento nel contesto in cui ricade.

#### **Aree idonee**

4. Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le Norme Tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della media capacità portante dei terreni presenti in certe zone dell'ambito e per la presenza di falda comunque a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture

che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.

#### **Aree idonee a condizione**

5. Per le aree idonee a condizione l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di interventi, le condizioni di seguito riportate. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica ed idrogeologica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.
6. Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico - aree di pianura. Rientrano in questa casistica le aree caratterizzate da bassa permeabilità (inferiore a  $1 \cdot 10^{-8}$  m/s) (in colore giallo nella tavola n. 3 - Fragilità, del PAT).
  - a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.
  - b. La presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta comunque in considerazione per ogni possibile interazione con le opere in progetto.
  - c. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche.
  - d. Sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
7. Idoneità a condizione legata alle condizioni idrauliche  
Rientrano in questa casistica le aree individuate come aree a deflusso difficoltoso.
  - a. Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto, oltre ad una valutazione di compatibilità idraulica di progetto.
  - b. Per le aree identificate dal PAI valgono le Norme Tecniche del piano stesso come strumento di pianificazione sovraordinata.
8. Idoneità a condizione: cave dismesse  
Il recupero delle cave dismesse o il loro utilizzo per altri usi deve essere preceduto da studi ed analisi appropriati di natura ambientale, geologica e geotecnica oltre ad una adeguata caratterizzazione ai sensi di legge (D. Lgs, 152/2006) in caso di riempimento con materiale proveniente da altri siti. Si prescrive la conservazione del sito con il potenziamento dei processi biocenotici in atto, il riuso dei volumi edificati esistenti con unzioni di documentazione e servizio e soprattutto l'inserimento del sito in percorsi didattico-naturalistici, come previsto del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei - Norme di Attuazione (2005).
9. Idoneità a condizione: ambito collinare  
Il territorio comunale è stato suddiviso in ambito di pianura e collinare. Quest'ultimo è stato classificato come area idonea a condizione in considerazione della pendenza de versanti, della necessità di eseguire scavi e quindi modifiche della pendenza per qualsiasi tipo di intervento e per la generale predisposizione dei rilievi euganei alla instabilità.
10. Idoneità a condizione: frane non attive  
Si tratta di aree di particolare delicatezza per la presenza di dissesti franosi riconosciuti ma non attivi. L'idoneità dell'intervento deve essere acclamata in modo evidente, diversamente l'intervento deve essere considerato non attuabile. Si dovranno preferire interventi di limitata entità, con strutture leggere e limitare al minimo sterri e riporti. Particolare cura dovrà essere posta nello studio dell'interazione tra l'intervento e le acque superficiali e profonde.

#### **Aree non idonee**

11. In queste aree l'edificazione non è consentita. Si tratta di aree in cui esiste il rischio particolarmente elevato di dissesto essendo poste in corrispondenza di frane riconosciute attive ed aree a forte pendenza; in queste

aree gli eventuali interventi, quali ad esempio opere idrauliche, infrastrutture, ecc. sono subordinati ad evidenza che l'intervento migliori le condizioni di stabilità.

12. In queste aree sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione.
13. Gli interventi di cui al punto 2 devono essere preceduti da una specifica relazione geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e la coerenza con le indicazioni generali di tutela. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi anche storica delle condizioni geologiche e/o idrogeologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.
14. Le varianti al PI potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori individuati nel PAT.

#### **Aree a forte pendenza**

15. Questi siti sono individuati nella tavola 3 e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Si tratta di aree a forte pendenza per particolari assetti strutturali del substrato roccioso. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione con presentazione di specifico progetto come descritto al punto precedente.

#### **Frane attive**

16. Questi siti sono individuati nella Tavola 3 del PAT e classificati come non idonei ai fini urbanistici. Sono ammessi solo interventi di stabilizzazione e conservazione con presentazione di specifico progetto come descritto all'articolo precedente.

#### **Terreni poco permeabili**

La presenza di terreni poco permeabili deve essere tenuta in considerazione nella realizzazione di interventi urbanistici. Questa condizione, non modificabile, deve essere studiata con una accurata indagine geologica, affinché l'opera sia realizzabile in sicurezza, adottando il principio della "equivalenza idraulica" ovvero sia l'opera non deve modificare in senso peggiorativo la capacità di infiltrazione dei terreni dell'acqua meteorica. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche. In questo senso si richiamano, quali parti integranti delle presenti norme, le precisazioni e prescrizioni contenute nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al settore produttivo - VCI del PAT.

### **17. Norme e prescrizioni generali**

#### **Sorgente calda**

(Rif. Piano Ambientale Parco Colli - art. 21 c. 5)

1. Ambiti non ancora normati dal PA, tuttavia sono dettate dal PAT le seguenti prescrizioni:
  - nel raggio di m 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
  - nel raggio di m 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

#### **Sorgente fredda**

(Rif. Piano Ambientale Parco Colli - art. 21 c. 5)

1. Ambiti non ancora normati dal PA, tuttavia sono dettate dal PAT le seguenti prescrizioni:

- nel raggio di m 10 intorno alle sorgenti e ai pozzi, sono vietati interventi ed attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzate ed alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
- nel raggio di m 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'articolo 6 del DPR 236/1988.

#### 18. Direttive e prescrizioni di carattere geologico:

- a. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
- b. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
- c. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza;
- d. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo.
- e. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno. La realizzazione di nuova viabilità e di percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.
- f. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi.
- g. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
  - > 800 m3 per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
  - > 700 m3 per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
  - > 600 m3 per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.

Resta inteso che in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario calcolato per un tempo di ritorno di 50 anni e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato.

- h. È preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate ed adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in

superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in CLS con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

- i. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.
- j. Il PI individuerà gli interventi di mitigazione idraulica che i comuni provvederanno a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie di seguito elencate:
  - nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali con le indicazioni riportate al precedente punto c). I volumi minimi per la realizzazione dell'invaso dovranno rispettare i valori del punto j). Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
- k. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla D.G.R.V. N° 2948/2009) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
- l. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.
- m. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste.
- n. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata.
- o. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza.
- p. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904, sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
  - 1. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
  - 2. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche

indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;

3. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.

**5. Indirizzi per garantire la permeabilità dei suoli:**

- r. Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi:
  1. il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
  2. la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 40% della superficie scoperta del lotto;
  3. la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
  4. la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.
- s. Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.
- t. Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia; analoghi sistemi disoleatori dovranno essere previsti anche per interventi di nuova viabilità all'interno o in prossimità di aree sensibili quali SIC o ZPS. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 37 della LR 12/2009 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs 152/2006.
- u. Oltre alle N.T.A. del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

**Art. 62 Disposizioni di carattere idraulico**

1. Tutti gli interventi che riguardano la trasformazione del suolo devono attenersi alle prescrizioni della Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT, del PI e del Piano delle Acque.

2. I seguenti principi base di mitigazione idraulica devono essere rispettati integralmente ai fini di ottenere le prescritte autorizzazioni nelle pratiche urbanistiche o edilizie che prevedono la modifica del livello di impermeabilizzazione del suolo:

**a) Invarianza dei coefficienti di afflusso**

1. Per i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e nel caso di ristrutturazione/ampliamenti di quelli esistenti non si devono verificare aumenti dei coefficienti di afflusso e dei coefficienti idrometrici relativamente alle

singole aree di intervento, in tal modo garantendo la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle.

#### **b) Vie d'acqua esistenti**

1. E' obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare:

- a) è necessario sempre salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
- b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) eventuali ponticelli o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione in essere immediatamente a monte o quella in essere immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali e/o ciclabili e/o pedonali, la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; nel caso le nuove arterie di progetto siano contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la preesistente capacità di convogliare flusso e il rispetto del volume preesistente, volume da conteggiare per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

2. Su tutto il territorio comunale sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, ai sensi dell'art. 115, comma 1 del D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia di intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione. 3. In caso di tombinamento è obbligatorio ricostruire dal punto di vista plano-altimetrico le sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate.

#### **c) Continuità idraulica**

1. La continuità idraulica lungo le vie d'acqua deve essere garantita in ogni situazione ed in ogni istante. Interventi di tombinamento di vie d'acqua devono avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (in generale tutti gli attraversamenti) nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.

#### **d) Interventi edilizi**

1. La Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI:

- a) definisce la possibilità o meno di poter eseguire vani interrati e, nel caso venga permesso la costruzione di vani interrati, definisce procedure e vincolistiche finalizzate a conseguire l'esecuzione in sicurezza;
- b) può prevedere la necessità di eseguire una rimodellazione locale del territorio per portate il sedime dei fabbricati su livelli di sicurezza per quanto riguarda la riduzione del rischio connesso alla possibilità che accadano ristagni di acqua di pioggia. In questo caso la quota di riferimento, salvo motivata scelta del progettista del progetto oggetto di Titolo Abilitativo, si deve intendere come quota del colmo della pavimentazione stradale più prossima all'area oggetto di edificazione; in zona agricola la quota di riferimento deve essere intesa come il punto più alto delle baulature della sistemazione agraria esistente in zona.
- c) Gli interventi urbanistici valutati nella compatibilità idraulica del PI dovranno adottare tutte le misure di mitigazione idraulica individuate. In particolare laddove allo stato attuale sussistano condizioni di sofferenza idraulica sarà necessario procedere ad una dettagliata verifica di dette misure, la cui realizzazione deve essere preliminare alle attività di urbanizzazione ed edilizie; i valori dei volumi di invaso indicati nel suddetto studio devono intendersi come minimi inderogabili. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

2. Nel progetto dell'intervento edilizio dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate adottate. La progettazione e successiva attuazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico. Preliminarmente alla progettazione il progettista dovrà verificare con sopralluoghi e con colloqui presso gli Enti gestori del sistema di deflusso delle acque di pioggia lo stato della preesistente rete di smaltimento e documentarne la *continuità idraulica* ed esistenza di un recapito finale. Per alvei privati e minori valgono le disposizioni degli art. 893-892 del Codice Civile nonché il disposto dell'art. 891 dello stesso Codice Civile.

3. Per interventi relativi a nuova edificazione o ristrutturazione edilizia che modifica il tasso di impermeabilizzazione del lotto di riferimento la verifica di compatibilità con le presenti Nta dovrà essere certificata in apposita relazione redatta a cura del progettista. I pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale devono essere rilasciati nel termine di 60 giorni. Il Responsabile del Procedimento può interrompere tale termine una sola volta entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza al fine di richiedere, motivatamente, documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque in caso di allagamento interessando le aree esterne. Gli eventuali piani interrati, con rampa di accesso coperta, devono essere impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e possono essere previste aperture (rampe o bocche di lupo) ma sempre con limite superiore rispettoso della citata quota d'imposta ed in grado, comunque, di garantire la disconnessione idraulica con evento alluvionale.

#### **e) Certificato di agibilità**

1. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di una attestazione firmata congiuntamente dal Direttore dei Lavori, dal Concessionario e dall'Impresa esecutrice, inerente il rispetto delle presenti Nta e la corretta esecuzione delle opere di mitigazione idraulica. E' chiaro che gli interventi in questione, riguardando l'immobile in proprietà, non possono essere considerati opere di urbanizzazione primaria, scomputabili dagli eventuali oneri dovuti al Comune: esse infatti rivestono primariamente un interesse diretto per chi le realizza che, così operando, pone la proprietà al riparo dagli effetti di eventi calamitosi, costituendo altresì prevenzione dal rischio di causare, sotto la propria responsabilità, danni a terzi.

#### **f) allacciamento alla rete fognaria pubblica**

1. I richiedenti un Titolo Abilitativo devono presentare il progetto di allacciamento alla rete delle acque bianche o miste al Comune o al Soggetto Gestore se diverso dall'Amministrazione Comunale.

2. L'Amministrazione Comunale o il Soggetto Gestore possono stabilire ulteriori condizioni finalizzate a garantire il trattenimento delle acque meteoriche di supero all'interno dell'area di pertinenza, in volumi appositamente realizzati, in modo da convogliare le stesse alla fognatura in tempi successivi alle precipitazioni.

#### **g) Attestazioni dell'ente gestore**

1. Ad avvenuta ultimazione dei lavori imposti dalle presenti Nta il soggetto gestore della rete fognaria pubblica emetterà, previo sopralluogo, l'attestazione di compatibilità alle presenti Nta; se sussistono le condizioni detta attestazione potrà essere ricompresa nella emissione del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

### **Art. 63 Disposizioni per le zone significative**

1. Il grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria alla scala 1:2000, salvo quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, per le aree inedificate all'interno delle zone territoriali omogenee è semplicemente indicativo.

2. I dati riguardanti la **capacità insediativa teorica** del PI, la superficie edificata e non edificata delle singole zone, il volume esistente e di progetto, gli abitanti insediati e insediabili, gli alloggi esistenti e di progetto, ecc, sono finalizzati alla verifica del dimensionamento complessivo del piano e dei servizi.

#### **REPERTORIO DELLE SCHEDE NORMA DELLE ATTIVITA' (allegato alle presenti norme)**

3. Il Repertorio delle Schede Norma delle Attività riguarda le attività artigianali, industriali, commerciali, alberghiere ubicate in zona impropria.

4. Vengono riportati nel repertorio i seguenti dati:

- l'elenco delle attività identificate con lo stesso numero riportato nelle schede di analisi e nelle schede di progetto, e che identifica dette attività anche sulle planimetrie del PI;
- la zona del PI. in cui vengono a trovarsi le attività;
- la superficie fondiaria e la superficie coperta, rilevate nelle schede dello stato di fatto;
- la superficie coperta dell'ampliamento concesso;
- le superfici destinate a parcheggio e a verde riferite ad ogni insediamento.

#### **Art. 64 Disposizioni per il monitoraggio del piano**

1. L'Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica della Regione del Veneto, nella riunione del 20 settembre 2016, ha espresso parere favorevole (parere n. 177) alla proposta di Rapporto Ambientale allegata al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Teolo, con la prescrizione di istituire un Piano di Monitoraggio al fine della verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della verifica delle previsioni di Piano e della tempestiva individuazione di opportune misure correttive e/o compensative degli eventuali impatti negativi non previsti derivanti dalla attuazione del Piano.

#### **Art. 65 Disposizioni per l'insediamento di attività commerciali**

1. Le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
2. Le disposizioni che disciplinano il procedimento per l'apertura delle medie strutture di vendita nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 18, comma 5, della LR 28 dicembre 2012, n. 50, e le procedure inerenti le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, sono disciplinate dal Regolamento del Comune di Teolo.
3. Ai sensi del comma 10 dell'articolo 2 del Regolamento regionale per l'applicazione della LR n. 50/2012, al di fuori del centro urbano la localizzazione delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale, a condizione che il Comune verifichi l'inesistenza di aree di insediamenti disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico e del centro urbano, e che l'iniziativa venga a ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie (superiori 1.500 mq) o grandi strutture di vendita, purchè la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.