

P.I. Var. n.3 COMUNE DI MONTEBELLUNA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 03
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI MONTEBELLUNA

Il Sindaco
Adalberto BORDIN

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Pier Antonio De Rovere

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE
Arch. Mery .MATTAROLLO

UFFICIO DI PIANO
Dott.ssa Silvia GOGGIA
Dott. Giulio MONDIN
Dott.ssa Orietta PIERDONA'

GRUPPO DI LAVORO

*Progettista, Responsabile
Contrattuale*
Urb. Raffaele GEROMETTA

Progettista
Urb. Raffaele GEROMETTA



*Contributi specialistici – parte
urbanistica e cartografica*
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Fabio VANIN
Urb. Fabio ROMAN

*Contributi specialistici – parte
idraulica*
Ing. Lino POLLASTRI
Ing. Matteo CELLA
Ing. Francesca DOMENEGHETTI

*Contributi specialistici – parte
agronomica*
Dott. Paolo RIGONI



Gruppo di Valutazione
Ing. Elettra LOWENTHAL

INDICE GENERALE

INDICE GENERALE.....	1
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPITOLO I: NORME DI CARATTERE GENERALE	3
<i>ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 2 - TAVOLE ED ELABORATI DEL PI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 4 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 5 - PEREQUAZIONE URBANISTICA</i>	<i>3</i>
<i>ART. 6 - CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE.....</i>	<i>3</i>
CAPITOLO II: PARAMETRI URBANISTICI E CRITERI PEREQUATIVI	3
<i>ART. 7 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – UTILIZZAZIONE E DEFINIZIONE.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 8 - DISTANZE</i>	<i>3</i>
<i>ART. 9 - DOTAZIONE DI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO NEGLI IED</i>	<i>3</i>
<i>ART. 10 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI P.U.A</i>	<i>3</i>
<i>ART. 11 - PARCHEGGI PRIVATI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 12 - CRITERI PEREQUATIVI NEL PI.....</i>	<i>3</i>
CAPITOLO III: TIPOLOGIE E MODALITA' D'INTERVENTO	3
<i>ART. 13 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>	<i>3</i>
TITOLO II: ZONIZZAZIONE.....	3
CAPITOLO I: COORDINAMENTO URBANISTICO.....	3
<i>ART. 14 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE.....</i>	<i>3</i>
CAPITOLO II: ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (A-B-C).....	3
<i>ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</i>	<i>3</i>
<i>ART. 16 - ZONE DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (A).....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1.1 - B1.2 - C1.1 - C1.2 – C1.2.S - C1.3 – C1.4)3</i>	<i>3</i>
<i>ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE (B/2).....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA (C2)...</i>	<i>7</i>
<i>ART. 20 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON NORMA SPECIALE (C3).....</i>	<i>11</i>
CAPITOLO III: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D).....	11
<i>ART. 21 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO: COMMERCIALI DIREZIONALI, TURISTICO RICETTIVE, AGROINDUSTRIALI, (D1.1 – D2.1 – D3.1 – D4.1 – D5.1 – D6.1).....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 23 - ZONE PRODUTTIVE DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE PROGRAMMI INTEGRATI (D1.2- D2.2).....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI – COMMERCIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA (D1/2.3).....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 25 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE CON NORMA SPECIALE (ZONE D1/2.4 – D5.4).....</i>	<i>11</i>
<i>ART. 26 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA</i>	<i>11</i>
<i>ART. 27 - ATTIVITÀ COMMERCIALI</i>	<i>11</i>
<i>ART. 28 - ATTIVITÀ RICETTIVE E TURISTICHE NELL'AMBITO COLLINARE DEL MONTELLO.....</i>	<i>11</i>
CAPITOLO IV: ZONE AGRICOLE (E).....	11
<i>Art. 29 - Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE.....</i>	<i>11</i>

ART. 30 -	Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA DELL'AMBITO COLLINARE DEL MONTELLO	19
CAPITOLO V:	ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	19
ART. 31 -	ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA (SP) CONFIGURABILI COME STANDARD URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/1968	19
ART. 32 -	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F) E PRIVATE DI USO COLLETTIVO (FD) NON CONFIGURABILI COME STANDARD URBANISTICI.....	19
ART. 33 -	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	27
TITOLO III: TUTELA DELL'AMBIENTE - VINCOLI – FASCE DI RISPETTO – DIFESA DEL SUOLO E	TUTELA IDRAULICA	27
ART. 34 -	TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....	27
ART. 35 -	TUTELA DELLA MOBILITA': ZONE PER LA VIABILITÀ - PISTE CICLABILI – PERCORSI TEMATICI	27
ART. 36 -	TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO – VINCOLI, DIFESA DEL SUOLO - FASCE DI RISPETTO	27
ART. 37 -	AREE DI VINCOLO ARCHEOLOGICO E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	27
ART. 38 -	CAVE	27
ART. 39 -	DISCARICHE - DEPOSITI E TRATTAMENTO DI MATERIALI	27
TITOLO IV: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	27	
CAPITOLO I: EDIFICI ESISTENTI – DEROGHE	27	
ART. 40 -	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI.....	27
ART. 41 -	DEROGHE.....	27
CAPITOLO II: ATTIVITÀ A SERVIZIO DEL TRAFFICO.....	27	
ART. 42 -	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	27
ART. 43 -	AUTORIMESSE ED OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI.....	27
TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	27	
ART. 44 -	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI - PERMESSI DI COSTRUIRE IN ATTO.....	27

ART. 5 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni edilizie e del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

2. Il PI individua zone di intervento nella città e nel territorio comunale e specifici interventi in cui applicare criteri perequativi al fine di ripartire i diritti edificatori secondo principi di equità ed uniformità tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale. Per tutte le zone e gli interventi individuati, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, vengono definite le regole della perequazione urbanistica che in particolare garantisce la partecipazione pro quota dei proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.
3. Inoltre, quando con la trasformazione urbanistica ammessa dal PI si determina un plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG, l'incremento e/o la riqualificazione delle dotazioni territoriali sono soggette a contributo perequativo. Le regole della perequazione sono disciplinate nel presente PI ed i criteri definiti nel successivo articolo 12.

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1.1 - B1.2 - C1.1 - C1.2 - C1.2.S - C1.3 - C1.4)

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Comprendono le zone C1.3 all'interno dei borghi rurali individuati nel rispetto delle direttive di cui alle lett. b) e c) art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), ove il PI si prefigge la ricomposizione urbanistica, avuto riguardo anche delle aziende agricole condotte a part-time e alle preesistenze non agricole: i borghi rurali sono costituiti da insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatisi lungo la ove la connessione funzionale con il settore agricolo è episodica. Vi sono comprese, inoltre, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

Comprendono le zone C1.4 poste all'interno delle aree di edificazione diffusa nelle quali l'edificazione ammessa può avvenire tramite il recupero di volumi esistenti e legittimi ovvero come specificato al successivo punto 5. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

Comprendono infine le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali la disciplina specifica per l'Ambito Collinare del Montello prevede il completamento mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e/o la saturazione degli indici.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15.

Per le zone C1.3 e C1.4 valgono tuttavia i seguenti limiti:

- sono ammesse unicamente attività commerciali di esercizi di vicinato e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- possono essere conservate le attività rurali esistenti.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua per IED e per IED con Permesso di Costruire Convenzionato laddove prescritto.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Su esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della Su non sia superiore al 10%;;

Ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello per edifici esistenti al 6 dicembre 1983 con indice superiore a quello di zona ed aventi Su residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti:

per gli edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 50 mq di Su per singolo alloggio esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti;
per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

4. PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone, ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello, si applicano i seguenti indici:

B1.1	di alta densità	Uf = 0,50 mq/mq Q = 35%	h max = 11,20 ml
B1.2	di media densità	Uf = 0,40 mq/mq Q = 35%	h max = 9,40
C1.1	Intermedia di media densità	Uf = 0,35 mq/mq Q = 35%	h max = 8,20
C1.2	Intermedia di bassa densità	Uf = 0,25 mq/mq Q = 35%	h max = 6,80
C1.3	Intermedia con tipologia rurale	Uf = 0,25 mq/mq Q = 35%	h max = 6,80 h max = 6,80
	prescrizioni: massima Su con destinazione residenziale, per ciascun edificio tipologicamente concluso, compresa l'esistente;		SU MQ 400
C1.4	Zona edificabile in Ambiti di edificazione diffusa	Uf = secondo prescrizioni di zona Q = 35%	h max = 6,80
	prescrizioni: massima Su con destinazione residenziale, per ciascun edificio tipologicamente concluso, compresa l'esistente;		SU MQ 400

Nelle zone C1.1 l'indice può essere aumentato fino a Uf = 0,40 tramite acquisizione di Crediti Edilizi.

Nelle zone C1.2 e zone C1.3 l'indice può essere aumentato fino a Uf = 0,30 tramite acquisizione di Crediti Edilizi.

All'interno del territorio compreso nell'Ambito Collinare del Montello si applicano i seguenti indici:

C1.1	Intermedia di media densità	Ampliamenti	Uf = 0,35 mq/mq	h max = 6,80
		Nuove costruzioni	Max 150 mq di Su per lotto edificabile	
			Q = 35%	
C1.2	Intermedia di bassa densità	Ampliamenti	Uf = 0,25 mq/mq	h max = 6,80
		Nuove costruzioni	Max 150 mq di Su per lotto edificabile	h max = 6,80
C1.2.S	Intermedia di bassa densità	Ampliamenti	Max 35 mq di Su per ogni unità abitativa (già esistente alla data di entrata in vigore della LR n. 58 del 13 settembre 1978) fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 150 mq di Su. I fabbricati comprendenti due o più unità abitative potranno essere ampliati fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 300 mq di Su	h max = 6,80
			Q = 35%	
		Nuove costruzioni	Max 150 mq Su per lotto edificabile	h max = 6,80

Nelle tav. n.1 Zonizzazione, nell'Ambito Collinare del Montello, sono individuati i "lotti edificabili" in cui è ammessa la nuova edificazione di un unico nuovo fabbricato con un numero massimo di due unità abitative, previa presentazione di un progetto unitario, anche se l'esecuzione viene divisa in stralci, nel rispetto dei termini indicati nella tabella precedente. Le realizzazioni delle nuove costruzioni prescindono dalle dimensioni del lotto in proprietà che restano determinate ai sensi del precedente capoverso.

5. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni in zone agricole caratterizzate da una particolare frammentazione fondiaria. All'interno di tali ambiti non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale degli stessi fatti salvi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti.

All'interno del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa, il PI identifica gli ambiti costituiti dalle Zone C1.4 in cui localizzare, ai sensi dell'Art. 43 della LR 11/2004, gli interventi edilizi di nuova costruzione e ampliamento dei fabbricati. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

Ove previsto dal PI la realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, integrative delle esistenti, funzionali all'intervento. Tali interventi sono soggetti a stipula di idonea convenzione.

I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree di pertinenza e proprietà, con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati da prevedersi in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo, di posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, ecc.), di riduzione della viabilità di accesso e dei costi di urbanizzazione.

Ove è prevista, la nuova edificazione potrà avvenire soltanto all'interno delle Zone C1.4 individuate dal PI. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere o l'ampliamento sulle aree edificate non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 0,25 mq/mq con il limite massimo di 400 mq Su per ciascun edificio risolto unitariamente ed un rapporto di copertura fondiaria non superiore al 35%.

La tipologia edilizia dovrà conformarsi a quanto previsto al Titolo II, Capitolo II, "Carattere dell'edificazione nelle zone agricole" del PQAMA.

Sono sempre ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 11/04.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per la zona **B1.1 n.34** è prescritto per l'intero ambito un intervento soggetto a progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.3 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione deve essere preceduta da idonea variante al Piano Particolareggiato per il Centro Storico ed è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **B1.2 n.110** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 300 di Su. E' prescritto inoltre che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, nell'ambito del quale l'onere perequativo è soddisfatto dalla cessione gratuita dell'area a destinazione pubblica. Si può prescindere dalla convenzione qualora la cessione gratuita dell'area a destinazione pubblica avvenga prima del rilascio del permesso di costruire destinato alla realizzazione dei fabbricati.

Per la zona **B1.2 n. 113** "Ex Castagno", priva di indice proprio, è prescritto un intervento edilizio convenzionato secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.11 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per l'area **C1.1 n.226** è prescritta la cessione gratuita dell'area in proprietà destinata al demanio comunale quale viabilità. L'attuazione è soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la cessione delle aree a carico dei privati proprietari. Si può prescindere dalla convenzione qualora la cessione al demanio comunale della viabilità avvenga prima del rilascio del permesso di costruire destinato alla realizzazione dei fabbricati. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Nelle zone **C1.1 n. 2 e 3** la riconversione degli immobili produttivi presenti è soggetta IED convenzionato con obbligo di contestuale riqualificazione dell'ambito. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per l'area **C1.1 n 231** l'intervento è soggetto a IED convenzionato con possibilità edificatoria massima di 800 mq di Su e obbligo di realizzazione e cessione della strada di collegamento est-ovest, a senso unico, tra la viabilità esistente. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.1 n.233** è prescritto il limite di edificabilità massima per l'intera area di mq 150 di Su. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12. ⁹

Per la zona **C1.2 n.73** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 460 di Su (aumentabili di mq 92 di Su, e quindi fino a complessivi mq 552 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Nella zona **C1.2 n. 79**, per il lotto libero dell'originario PdL, decaduto, è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 340 di Su, secondo la normativa del Piano di Lottizzazione approvato con DCC n.144 del 30/10/1995 e successive varianti.

⁹ Osservazione 56

L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12, da applicarsi all'incremento di capacità edificatoria rispetto all'indice di zona C.1.2.

Per l'area **C1.2 n.213** – Via Canova, la trasformazione è vincolata alla presenza di un disegno unitario proposto da tutte le proprietà interessate, soggetto ad approvazione da parte della Giunta comunale, che deve tener conto dell'esigenza di ricavare un adeguato accesso all'area nonché garantire adeguata accessibilità alle edificazioni previste all'interno dell'area stessa, dislocando in modo razionale gli eventuali spazi pubblici. Nell'ambito del disegno unitario è possibile prevedere la realizzazione per stralci funzionali. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.215** è prescritto per l'intero ambito un intervento soggetto a progettazione unitaria che preveda la demolizione e l'arretramento, nel rispetto delle distanze dalle strade, delle edificazioni presenti sul fronte strada.

Per la zona **C1.2 n.217** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 300 di Su (aumentabili di mq 60 di Su, e quindi fino a complessivi mq 360 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi).

Per la zona **C1.2 n.218** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la cessione gratuita al demanio comunale dell'area in proprietà destinata a parcheggio pubblico previsto dall'art.9 delle NTO, non monetizzabile, che non dovrà avere superficie inferiore a mq 230, con ogni onere a carico del privato.

Per la zona **C1.2.S n.3** destinata a zona residenziale di completamento nell'Ambito Collinare del Montello (immobile "ex Scuole elementari Santa Lucia" di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.111/2011e n.35/2012) in fase di realizzazione dell'intervento dovranno essere previste idonee zone "cuscinetto", a tutela degli insediamenti civili in progetto in corrispondenza di aree con diversa destinazione d'uso al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari.

Per l'area **C1.2 n.107** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la realizzazione della viabilità secondo le previsioni di piano nonché la cessione gratuita dell'area in proprietà destinata al demanio comunale quale viabilità con ogni onere a carico del privato. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.220** è prescritto il limite di edificabilità massima per l'intera area di mq 345 di Su (aumentabili di mq 70 di Su, e quindi fino a complessivi mq 415 di Su per l'intera area, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.2 n.221** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 216,5 di Su, secondo la normativa del Piano di Lottizzazione approvato con DCC n.61 del 16.5.1997, e successive varianti di cui alla DGC n.240 del 2.12.2002 (di approvazione Variante alle NTA) ed alla DGC n°62 del 19.3.2007 (di approvazione Variante alle NTA per modifica all'art.8).

Per la zona **C1.2 n.225** è prescritto che l'intervento sia soggetto a IED convenzionato con possibilità edificatoria massima di 250 mq di Su. Sottoposto a contributo perequativo.

Per la zona **C1.2 n.226** l'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.9 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nelle scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.2 n.227** è prescritta l'attuazione con intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.9 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nelle scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.2 n. 224**, priva di indice proprio, l'attuazione è prevista nell'ambito del progetto di riqualificazione ambientale prescritto per l'attività produttiva in zona impropria n.94.

Per la zona **C1.2s n.3** destinata a zona residenziale destinata di completamento nell'Ambito Collinare del Montello (immobile "ex Scuole elementari Santa Lucia" di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.111/2011e n.35/2012) in fase di realizzazione dell'intervento dovranno essere previste idonee zone "cuscinetto", a tutela degli insediamenti civili in progetto in corrispondenza di aree con diversa destinazione d'uso al fine di evitare inconvenienti igienico sanitari.¹⁰

Per la zona **C1.3 n.204** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 365 di Su (aumentabili di mq 75 di Su, e quindi fino a complessivi mq 440 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.3 n.206** è prescritto che l'attuazione sia soggetta ad intervento diretto convenzionato, che preveda la demolizione del fabbricato produttivo e la bonifica dell'area. La ricostruzione secondo le destinazioni di zona è soggetta al limite di edificabilità massima per l'intera area di un volume lordo di mc 3.000, con il limite di mq 725 di Su.

Per la zona **C1.3 n.208** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 155 di Su (aumentabili di mq 30 di Su, e quindi fino a complessivi mq 185 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

¹⁰ Osservazione 13

Per la zona **C1.3 n.209** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 380 di Su (aumentabili di mq 75 di Su, e quindi fino a complessivi mq 455 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.3 n.211** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 90 di Su (aumentabili di mq 20 di Su, e quindi fino a complessivi mq 110 di Su, tramite acquisizione di Crediti Edilizi). L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per le zone **C1.3 n.214 e n.215** l'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.8 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nella scheda puntuale di intervento.

Per la zona **C1.4 n.3** viene prescritto che in sede di attuazione degli interventi non vi sia accesso diretto dalla viabilità principale ("Bassanese"), ma che siano previsti gli accessi all'immobile dalle strade laterali presenti. L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo i criteri stabiliti all'art.12.

Per la zona **C1.4 n.7** è prescritto il limite di edificabilità massima di mq 1.680 di Su. L'attuazione della singola zona è soggetta ad intervento diretto convenzionato, con progettazione unitaria secondo le prescrizioni particolari riportate nella apposita scheda n.10 contenuta nell'Elaborato 1 "Schede puntuali di intervento". L'attuazione è soggetta a contributo perequativo secondo quanto riportato nella scheda puntuale di intervento.

Per l'area **C1.2/381** è prevista la cessione gratuita dell'area a verde pubblico attrezzata individuata nel margine sud dell'ambito di intervento, con estensione pari a 1.148 mq.

Per l'area **C1.2/311** è previsto l'intervento tramite IED con Permesso di Costruire Convenzionato al fine di definire le modalità di accesso all'area e realizzare il completamento del percorso ciclo pedonale fino a Via Maso

Gli ambiti **C1.2/341, C1.2/344** si attuano tramite IED con Permesso di Costruire Convenzionato, con cessione del margine sud a verde pubblico e/o di mitigazione.

Per l'area **C1.2/194** è ammesso l'intervento tramite IED, con contributo perequativo e obbligo di accesso da nord

ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA (C2)

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone strategicamente rilevanti destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale e ad attrezzature di interesse comune ed a servizi di pubblica utilità, compreso l'Ambito Collinare del Montello, per le quali il PI prescrive di operare secondo le regole della perequazione urbanistica come indicato agli artt. 5 e 12 delle presenti NTO.

Tutti gli ambiti unitari di progettazione ed attuazione sono individuati mediante una apposita perimetrazione nella cartografia di progetto e nell'Elaborato 6 "Schede degli ambiti di perequazione urbanistica" che contiene una schematizzazione che intende favorire l'attuazione degli interventi previsti secondo un progetto coordinato. Ogni scheda riporta una soluzione progettuale generale, non vincolante, suggerita al fine di esemplificare la possibile attuazione. Ogni scheda riporta inoltre eventuali prescrizioni e direttive, vincolanti per la formazione del PUA.

Gli ambiti unitari di progettazione ed attuazione possono essere costituiti da aree contigue e da aree non contigue. E' ammesso il trasferimento di diritti edificatori in tutte le aree, contigue e non contigue, all'interno di ogni singolo ambito unitario. In alcuni ambiti tale trasferimento è vincolato per permettere di concentrare la cessione della *Superficie pubblica Sp* in specifiche aree al fine di consentire all'Amministrazione comunale di far proprie apposite superfici, utili alla realizzazione di attrezzature per servizi o di costituire Ambiti di Riserva ai fini di ricollocare edificati incongrui, trasferimenti compensativi di crediti edilizi e volumi in conseguenza di attuazione di opere pubbliche e per insediamenti di edilizia sovvenzionata e convenzionata, ad esclusione delle Superfici Pubbliche acquisite nelle zone C2.1F, C2.2F, C2.4F e C2.5F., che possono essere utilizzate solo per aree destinate ad uso pubblico e di interesse generale.

I vincoli al trasferimento sono indicati nelle schede e sono modificabili solo con atto concordato con l'Amministrazione comunale, anche contestuale all'approvazione del PUA.

Al fine di favorire la realizzazione degli ambiti è possibile approvare la loro realizzazione per stralci funzionali in presenza di un disegno unitario proposto da tutte le proprietà interessate, che deve tener conto dell'esigenza di generare spazi organici di vita, relazione o lavoro in grado di superare la meccanica funzionale degli standard e offrire un disegno urbanistico ed architettonico in grado di valorizzare gli spazi strategici, compattando le aree a verde pubblico e dislocando in modo razionale gli altri

standard, specie quelli a parcheggio. L'approvazione del disegno unitario potrà avvenire contestualmente al primo stralcio attuativo del PUA, il quale conterrà gli obblighi convenzionali funzionali ad esso e non darà obbligo ai proprietari degli altri stralci di intervenire.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art.15 salvo diverse possibili indicazioni specifiche per ciascun ambito unitario di progettazione ed attuazione.

Per gli spazi pubblici configurabili come standard urbanistici valgono i limiti previsti all'art.10 e dalle vigenti norme nazionali e regionali salvo diverse possibili indicazioni specifiche per ciascun ambito unitario di progettazione ed attuazione.

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA.

Qualora negli ambiti di perequazione siano compresi edifici residenziali edificati e resi agibili prima della data di adozione della variante 2003 (12 dicembre 2003), la loro Su viene riconosciuta in aggiunta a quella definita dall'indice di utilizzazione perequativo. La determinazione della Su di detti edifici dovrà risultare da grafici derivati da rilievo dimensionale e fotografico.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, la Su relativa sarà assoggettata solo ai contributi di costruzione come per un nuovo edificio.

I piani attuativi dovranno prevedere per l'intero ambito soggetto a perequazione particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra e le opere accessorie fra cui:

- la pavimentazione degli spazi carrabili confinanti con le strade pubbliche;
- la pavimentazione dei passaggi pedonali;
- le recinzioni fra gli spazi di parcheggio;
- le recinzioni fra i lotti;
- le recinzioni fra i lotti e le strade pubbliche;
- l'arredo urbano;
- la segnaletica;
- la pubblica illuminazione;
- il verde pubblico;
- il trattamento dei prospetti esterni degli edifici.

Quando necessario anche in relazione alla rete pedonale e ciclabile esistente o prevista i piani attuativi dovranno, altresì, prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in sede propria al fine di garantire una adeguata mobilità protetta all'interno degli ambiti di perequazione e comunque con facile accessibilità alla principale viabilità comunale. Essi dovranno prevedere, laddove utile e necessario, allineamenti, alberature stradali, corridoi bio-climatici al fine di migliorare la circolazione dell'aria nelle zone edificate, fasce di mitigazione dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

Gli obblighi convenzionali saranno determinati in base alla presentazione di tutti gli elaborati di carattere tecnico ed economico, come previsti all'art.19 della L.R. 23.4.2004 n°11, che consentano all'Amministrazione di valutare l'unitarietà del progetto, le modalità di cessione delle aree secondo i principi perequativi e la corresponsione degli oneri concessori.

Qualora non fosse possibile realizzare unitariamente la pianificazione attuativa, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali.

Prima dell'attuazione¹¹

Per i nuovi ambiti residenziali, in sede di progettazione dovranno essere verificati:

- la funzionalità degli innesti sulla viabilità comunale, avendo particolare attenzione agli aspetti di sicurezza stradale;
- la conformità del clima acustico rispetto al nuovo insediamento, ai sensi dell'art. 8 c. 3 della L. 447/95;
- il rispetto delle norme tecniche del PTA per la gestione e smaltimento delle acque;
- la compatibilità geologica e idrogeologica dei suoli rispetto al nuovo insediamento;
- l'eventuale interferenza delle opere rispetto al contesto paesaggistico;
- la rispondenza del progetto illuminotecnico alla L.R. n. 17/2009;
- la funzionalità della piattaforma per la raccolta differenziata dei rifiuti, anche in funzione delle esigenze dell'ente gestore del servizio.

In fase di attuazione

¹¹ Parere motivato n.54 del 22 giugno 2020

Negli ambiti riclassificati ai sensi della LR 4/2015 in aree agricole devono essere applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione, nonché della disciplina ordinaria vigente, con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie.

Per tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione, devono essere adottati accorgimenti in fase di cantiere al fine di evitare possibili sversamenti accidentali in sottosuolo.

Per tutti gli ambiti in cui siano previste demolizioni, escavazioni e laddove sia riscontrata la presenza di materiali potenzialmente pregiudizievoli per l'ambiente, devono essere svolti opportuni approfondimenti e, più in generale, dovrà essere garantito il rispetto delle vigenti norme di carattere ambientale.

4. PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti parametri generali fatti salvi diversi limiti fissati per ogni specifico ambito unitario di progettazione ed attuazione dalle schede:

C2.1 Aree confermate e di densificazione urbana			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su=	0,27 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	18% St	
altezza massima degli edifici	H max =	11,20 ml	
C2.1F Aree confermate e di densificazione urbana destinate a Superficie pubblica			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,27 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	Secondo scheda	
altezza massima degli edifici	H max =	Secondo scheda	
C2.2 Aree a standard non attuate e di rarefazione urbana			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,20 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	25% St	
altezza massima degli edifici	H max =	6,80 ml	
C2.2F Aree a standard non attuate e di rarefazione urbana destinate a Superficie pubblica			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,20 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	Secondo scheda	
altezza massima degli edifici	H max =	Secondo scheda	
C2.3 AREE EX AGRICOLE PER LA NUOVA CITTÀ CON VOCAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,18 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	26% St	
altezza massima degli edifici	H max =	6,80 ml	
C2.4F AREE EX AGRICOLE PER LA NUOVA CITTÀ A MINORE VOCAZIONE ALLA TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DESTINATE A SUPERFICIE PUBBLICA			
Indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,12 mq/mq St	
Indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	Secondo scheda	
altezza massima degli edifici	H max =	Secondo scheda	
C2.5F AREE DI PREGIO AMBIENTALE DESTINATE A SUPERFICIE PUBBLICA			
indice massimo di utilizzazione territoriale	Su =	0,06 mq/mq St	
indice perequativo (aree da cedere come Superficie pubblica)	Sp=	Secondo scheda	
altezza massima degli edifici	H max =	Secondo scheda	

Gli indici delle zone C2.1, C2.2, C2.3 possono essere aumentati fino al 10% in sede di PUA a condizione che almeno il doppio dell'incremento di Su derivante sia finalizzato a realizzazione di Edilizia Convenzionata, ai sensi delle vigenti leggi.

È facoltà esclusiva della proprietà individuare il soggetto che attuerà l'intervento di Edilizia Convenzionata, il quale dovrà possedere i requisiti di legge.

Nel caso di ambito costituito da aree non contigue, la loro realizzazione contestuale comporta applicazione per le zone C2.1, C2.2 e C2.3 di indici di zona maggiorati del 5% su semplice richiesta delle ditte proprietarie, ovvero è possibile autorizzare la separazione a condizione che, alternativamente:

- sia soddisfatta l'esigenza di ospitare i diritti edificatori delle Superfici Pubbliche non cedute, tramite cessione gratuita nell'ambito di progettazione di aree urbanizzate (lotti) al Comune idonee ad ospitare i diritti edificatori delle Superfici Pubbliche non

cedute maggiorati del 20%¹². Tali aree saranno utilizzate dal Comune stesso ai fini dell'acquisizione delle porzioni stralciate dal PUA.

- sia monetizzata l'area da cedere come Superficie Pubblica, in tal caso il valore di monetizzazione della Superficie Pubblica dovrà essere maggiorato del 20%¹³ e l'ambito di progettazione potrà essere dimensionato tenendo conto dei diritti edificatori di tale area. Trattandosi di monetizzazione di superfici di perequazione pubbliche specificamente destinate ad aree ad uso pubblico e di interesse generale i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla acquisizione di aree destinate ad uso pubblico e di interesse generale.

Al di fuori del precedente caso la superficie pubblica può essere monetizzata solo se previsto nella scheda dell'ambito. Inoltre, se previsto nella scheda, la superficie pubblica monetizzata può altresì costituire area di atterraggio di Credito Edilizio, in aggiunta alla Su assegnata dall'indice di utilizzazione perequativo previsto per ogni specifica zona e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Destinazioni d'uso: quelle previste per le zone residenziali dall'art. 15;
- La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista deve rispettare i limiti di cui all'art. 10 delle NTO del PI;
- Indice di utilizzazione fondiaria: minimo 0,20 mq/mq; massimo 0,35 mq/mq;
- Altezza massima: nel rispetto della zona corrispondente.

Qualora in sede di PUA si preveda un Indice di Utilizzazione Territoriale inferiore all'indice massimo previsto per la zona, fermo restando che il limite minimo non può essere inferiore al 75% dell'indice massimo, può prevedersi:

- nel caso di ambito costituito da aree contigue, che la Superficie Pubblica prevista in cessione sia ridotta della misura percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice;
- nel caso di ambito costituito da aree non contigue:
 - qualora vi sia la contestuale cessione dell'intera Superficie Pubblica prevista, se richiesto l'indice non utilizzato può costituire credito edilizio;
 - qualora sia prevista la monetizzazione della Superficie Pubblica, l'importo della monetizzazione è ridotta nella misura percentuale corrispondente alla riduzione dell'indice.

La monetizzazione dell'area da cedere come superficie pubblica, qualora ammessa, ovvero la modifica ai vincoli al trasferimento è assoggettata al rispetto dei criteri perequativi di cui all'art. 12 secondo il principio dell'equivalenza dei valori, la potenzialità edificatoria espressa ed il valore economico.

Nell'ambito delle superfici pubbliche acquisite negli ambiti di perequazione l'Amministrazione comunale potrà:

- a) mediante intervento diretto realizzare attrezzature e servizi pubblici o di pubblico interesse di cui ai successivi art. 31 e 32.
- b) mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Legge 18.4.1962 n°167) ha facoltà di attuare interventi fino ad una Su complessiva realizzabile pari a 15.000 mq (per l'intero territorio comunale) assegnato in aggiunta a quello definito dall'indice di utilizzazione perequativo previsto per ogni specifica zona e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Destinazioni d'uso: Edilizia residenziale pubblica;
 - Tipologie di intervento: In queste zone il PI si attua attraverso Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP). La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PEEP, deve rispettare i limiti di cui all'art. 10 delle NTO del PI.
 - Indice di utilizzazione fondiaria: minimo 0,35 mq/mq ; massimo 0,50 mq/mq;
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, a schiera;
 - Altezza massima: nel rispetto della zona corrispondente.
- c) mediante specifico PUA ha facoltà di ricollocare edificati incongrui o trasferimenti compensativi di volumi in conseguenza di attuazione di opere pubbliche, la cui Superficie Lorda viene assegnata in aggiunta a quella definita dall'indice di utilizzazione perequativo previsto per ogni specifica zona e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - Destinazioni d'uso: quelle previste per le zone residenziali dall'art. 15;
 - Tipologie di intervento: In queste zone il PI si attua attraverso PUA. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista deve rispettare i limiti di cui all'art. 10 delle NTO del PI;
 - Indice di utilizzazione fondiaria: minimo 0,20 mq/mq ; massimo 0,50 mq/mq;
 - Altezza massima: nel rispetto della zona corrispondente.

¹² La maggiorazione del 20% viene prevista a copertura dei maggiori oneri conseguenti a carico del Comune (spese notarili, imposte, oneri tecnici e amministrativi, ecc.) derivanti dalla mancata cessione della Superficie Pubblica contestualmente alla attuazione dell'ambito di progettazione.

¹³ Vds. precedente nota 8.

ART. 25 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE CON NORMA SPECIALE (ZONE D1/2.4 – D5.4)

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo produttivo, commerciale, ricettivo o direzionale, per le quali il PI prescrive di operare mediante P.U.A. con ambito di intervento unitario.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dal precedente art.21 punti 1, 2, 3, 5, salvo diverse indicazioni contenute nel PUA.; per la zona D5.4 valgono le destinazioni dell'art. 21, punto 5, limitatamente alle lettere a), c) d) ed e).

3. TIPOLOGIE D'INTERVENTO

In queste zone il PI si attua attraverso PUA.

I piani attuativi dovranno prevedere per ciascun ambito particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra e le opere accessorie

I piani attuativi dovranno, altresì, prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in sede propria al fine di garantire una adeguata mobilità protetta all'interno degli ambiti e comunque con facile accessibilità alla principale viabilità comunale. Essi dovranno prevedere, laddove utile e necessario, allineamenti, alberature stradali, corridoi bio-climatici al fine di migliorare la circolazione dell'aria nelle zone edificate, fasce di mitigazione dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

4. PARAMETRI URBANISTICI

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Aree produttive miste di espansione (D1/2.4)

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,6 mq/mq
- Superficie coperta (SC) = 60% Sf
- altezza massima per destinazioni commerciali, artigianali ed industriali, H = 15,00 ml fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata, possono essere eccezionalmente autorizzate dal Comune integrando gli elaborati tecnici con un grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento
- altezza massima, H = 20,00 ml per destinazioni direzionali

La Superficie Utile complessiva destinata a grandi strutture di vendita e parchi commerciali non dovrà essere superiore al 35% della superficie utile complessiva ammessa dell'intera zona.

Il PUA non potrà prevedere edificabilità minima inferiore al 75% della Superficie Utile complessiva ammessa.

La dotazione di aree a standard andrà calcolata in sede di piano attuativo secondo quanto stabilito dall'art. 10 delle presenti N.T.O., in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

In conformità al PTCP e al PAT il PUA dovrà prevedere due ambiti funzionali: a nord della SPV un ambito produttivo; a sud un ambito prevalentemente commerciale – direzionale.

aree direzionali di espansione con norma speciale (D5.4)

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,5 mq/mq
- Superficie coperta (SC) = 50% Sf
- altezza massima, H = 15,00 ml.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone miste **D1/2.4** si applicano le seguenti prescrizioni:

- la dotazione degli spazi pubblici deve rispettare le seguenti quantità:
 - a) La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria dovrà essere per almeno il 50% a parcheggio;
 - b) La destinazione della superficie ad opere di urbanizzazione secondaria è determinata in sede di PUA.

Art. 29 - Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dal Titolo V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo della L.R. 23.4.2004 n°11 e successive modifiche e dalle presenti norme.

2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo.
3. Il PI individua le zone agricole le quali, in recepimento ed attuazione delle indicazioni del PAT, sono suddivise in **aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale (Zone Ea), aree rurali a forte frammentazione residenziale (Zone Eb), e aree rurali di prevalente interesse agricolo ed ambientale nell'Ambito collinare del Montello (Zone Ec – Ed, di cui al successivo articolo 30)**. Il PI individua ambiti sottoposti a limiti all'edificazione ed ambiti preclusi alla edificazione, in particolare:

Al fine di evitare la compromissione di aree di particolare interesse sotto il profilo della tutela dell'integrità del territorio rurale, nonché paesaggistico ed ambientale, sono individuati ambiti nei quali sono posti limiti ai nuovi insediamenti nonché per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione dei manufatti esistenti. Oltre tali limiti, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, di rispetto stradale o di fragilità di diversa natura, lo sviluppo insediativo è interdetto.

Con la finalità di preservare porzioni di territorio ancora integre sotto il profilo paesaggistico e naturalistico o con il semplice scopo di garantire varchi al tessuto insediativo esistente, sono individuati ambiti in cui è preclusa l'edificazione. I volumi in essere posti all'interno di tali ambiti potranno essere oggetto di attribuzione di un credito edilizio ai sensi e per effetto dell'art. 6 delle NTO a fronte della demolizione del manufatto esistente purché lo stesso sia legittimo e non sottoposto a vincoli di natura sovraordinata o gradi di protezione definiti dal Piano che ne precludano la demolizione.

L'edificazione avviene nel rispetto dei limiti indicati nella seguente tabella, come precisati nei successivi punti:

Zone e Vincoli	Costruzione Abitazione rurale		Costruzione annessi rustici Costruzione allevamenti
	Ampliamento	nuova costruzione	
Zone Ea ed Eb ricadenti in zona integra soggetta a vincolo paesaggistico	<u>Ammesso fino a 800 mc</u> (comma 5 dell'art. 44 L.R. 11/2004)	<u>Non ammessa</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)	<u>Nuova costruzione ed ampliamento, con limiti alla edificazione</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)
Zone Ea ed Eb ricadenti in zona integra	<u>Ammesso fino a 800 mc</u> (comma 5 dell'art. 44 L.R. 11/2004)	<u>Ammessa con limiti alla edificazione</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)	<u>Nuova costruzione ed ampliamento, con limiti alla edificazione</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)
Zone Ea ed Eb ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico	<u>Ammesso fino a 800 mc</u> (comma 5 dell'art. 44 L.R. 11/2004)	<u>Ammessa con limiti alla edificazione</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)	<u>Nuova costruzione ed ampliamento, con limiti alla edificazione</u> (comma 2 dell'art. 43 L.R. 11/2004)
Zone Ea ed Eb ricadenti in area boscata	<u>Non ammessa</u>	<u>Non ammessa</u>	<u>Non ammessa</u>
Zone Ea ed Eb ricadenti in altre aree rurali	<u>Ammesso fino a 800 mc</u> (comma 5 dell'art. 44 L.R. 11/2004)	<u>Ammessa</u>	<u>Ammessa</u>

4. Il PI disciplina al successivo art. 30 le zone agricole nell'Ambito collinare del Montello
5. Gli atti di vincolo d'uso e/o non aedificandi di cui all'art. 45 della L.R. 23.4.2004 n°11 devono contenere l'indicazione dei mappali sui quali è maturata l'edificabilità, in base al piano aziendale approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 44 della L.R. 23.4.2004 n°11.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare o permessi a costruire già rilasciati relativi alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PI non preveda una diversa destinazione per detta zona.

6. Gli interventi di ampliamento di cui al comma 5 dell'art. 44 della L.R. 23.4.2004 n°11 si applicano agli edifici già abitativi già esistenti e resi agibili alla data dell' 1.07.2008 (entrata in vigore della L.R. 26.06.2008 n° 4) od edifici nei quali la destinazione abitativa sia consentita dal PI nella schedatura di cui all'Elaborato 4 "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e fabbricati abbandonati".
7. **CARATTERI GENERALI DELL'EDIFICAZIONE**

Il PQAMA detta le tipologie e le caratteristiche costruttive delle costruzioni realizzate all'interno della zona agricola.

Nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 44 della L.R. 23.4.2004 n°11, al fine di contenere la diffusione insediativa, ogni nuova costruzione dovrà ricadere in ambiti che garantiscano la massima tutela della integrità del territorio agricolo come indicati nelle tavole di Piano o, in subordine, all'interno di un aggregato abitativo esistente definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione

funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 50: eventuali eccezioni da valutarsi di volta in volta saranno ammissibili per conseguire il rispetto dei distacchi imposti dalla presente disciplina.

Nel caso in cui il fondo rustico comprenda terreni ricadenti in diverse sottozone, per le nuove costruzioni va privilegiata la realizzazione nella sottozona meno tutelata e prioritariamente all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati nelle tavole di PI.

Non è comunque ammessa l'edificazione nelle aree che vadano ad interessare i coni visuali indicati nelle tavole di PI.

Va favorita a fini irrigui la raccolta delle acque di dilavamento non inquinate (pluviali e simili) in apposite vasche di decantazione. Va favorita, altresì, l'applicazione dei principi di qualità edilizia e sostenibilità ambientale secondo il disposto del PQAMA e delle vigenti normative nazionali al fine di incentivare il risparmio di risorse ambientali primarie, il risparmio energetico, la qualità della vita e la salubrità degli ambienti.

Fatto salvo il caso di allevamenti, l'annesso rustico non dovrà distare più di 25 ml da eventuali altri annessi rustici e non più di 50 ml da eventuali altre abitazioni.

8. PARAMETRI STEREOMETRICI

Calcolo del volume

E' il volume lordo, computato come al precedente art.7, punto 2.1.

Distacco tra fabbricati

distacco tra fabbricati entrambi residenziali: non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10,0 ml, o in aderenza;

distacco tra annessi entrambi rustici: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml riducibili a 5,0 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza;

distacco tra annesso rustico (esclusi allevamenti ma compresi i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare) e abitazione: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml o in aderenza fatta salva la tutela delle condizioni igienico/sanitarie;

distacco tra stalle, scuderie, porcili e le abitazioni: almeno 30 ml dalle abitazioni della stessa proprietà e 50 ml dalle abitazioni di altra proprietà. Le distanze previste dai fabbricati si applicano anche ai limiti di zona.

distacco tra i fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati: dovranno osservare le distanze previste nell'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera d), della L.R. 23 aprile 2004, n.11, nonché nella DGR n.856 del 15/05/2012.

. Le distanze previste dai fabbricati si applicano anche ai limiti di zona.

Distanza dai confini

distanza dai confini per le residenze: non minore di ml 5,0 salvo accordo tra confinanti reso nella forma di atto pubblico.;

distanza dai confini per gli annessi rustici: non minore di ml 5,0 salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di ml 20;

distanza dai confini per gli allevamenti zootecnici intensivi: si richiama la disciplina di cui all'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, nonché nella DGR n.856 del 15/05/2012.

Distanza dalle strade

Prima della classificazione di cui all'art. 2 punto 8 del D.Lgs. 30.4.1992 n°285 e successive modifiche ed integrazioni - Nuovo Codice della Strada - si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1.4.1968 n°1404¹⁷: le fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole di Piano per le zone agricole sono ricognitive di tale disciplina.

¹⁷ Art.4 D.M. 1 aprile 1968, n. 1404: Norme per le distanze.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono così da stabilire:

strade di tipo A) - m. 60,00;

strade di tipo B) - m. 40,00;

strade di tipo C) - m. 30,00;

strade di tipo D) - m. 20,00.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Successivamente alla classificazione di cui al comma precedente, in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	A autostrade	B extraurbane principali	C Extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20m
Fuori dai centri abitati ma all'interno del peri- metro dei borghi rurali	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10m riducibili a 5 per le strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20	10 m	5m

Limitatamente alle strade "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del PI purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dalla strada.

Per i nuovi allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 m. Nel caso di allevamenti intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravvanzante e nei limiti di cui alla tabella allegata.

Altezza del fabbricato

Altezza massima, H = 6,80 ml fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti.

Per i fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 7,50 ml fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.).

I fabbricati residenziali devono essere preferibilmente a 2 piani, mentre gli annessi devono avere solo un piano.

Scivoli e rampe

Non sono di norma ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati. La realizzazione sarà consentita a condizione che si adottino idonee soluzioni per la loro mascheratura parziale o totale.

Locali interrati

Fatte salve le diverse indicazioni di piano, sono sempre ammessi i locali interrati sottostanti i volumi fuori terra con destinazione d'uso principale; la superficie della parte interrata con estradosso del solaio di copertura non emergente dal piano campagna originario, potrà essere ricavata anche esternamente al perimetro del fabbricato principale per non oltre il 100% della superficie coperta e dovrà essere coperta con soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso (o pavimentato con materiale non uniforme se l'interrato è adiacente all'edificio principale) per tutta l'estensione della parte interrata.

Superficie pertinenziale

In assenza di precisi limiti identificati (recinzioni, fossati ecc.) per superficie strettamente pertinenziale va intesa l'area che risulta accatastata come tale al Catasto Urbano o, in corrispondenza, si assume che corrisponda ad una superficie 10 volte superiore a quella coperta.

9. DESTINAZIONI D'USO

Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse dal comma 1 dell'art. 44 L.R. 23.4.2004 n°11; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).

In queste zone è ammessa la realizzazione di campi da golf a condizione che ciò non comporti alcuna modifica orografica del terreno e che siano salvaguardate le alberature notevoli esistenti.

Qualora ammesso l'utilizzo di annessi rustici ad uso agrituristico non ne modifica la destinazione d'uso, in particolare non determina in alcun modo la trasformazione a destinazione residenziale di superfici e/o volumi.

10. PORTICATI

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola (*"dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario"*), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nel rispetto dei caratteri compositivi tradizionali.

Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra, non concorrono alla volumetria residenziale nei limiti indicati al precedente art. 7, punto 2.1: non ne è consentita la chiusura o il tamponamento anche con materiali trasparenti, se non nel rispetto degli indici di zona.

11. ALLEVAMENTI

Per gli allevamenti intensivi si applica quanto previsto dalla normativa regionale vigente, con riferimento all'art.44 della L.R.11/2004 e, in particolare, all'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 nonché alla DGR n.856 del 15/05/2012 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. D), della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d) "edificabilità zone agricole", punto 5) "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto).

Il P.I. alla Tav. 1.1 – Legenda, individua allevamenti esistenti, in attesa di puntuale classificazione e disciplina ai sensi della DGR 856/2012. Il Comune, con il contributo dei soggetti interessati, può provvedere all'istituzione di un registro urbanistico degli allevamenti (RUA), nel quale siano continuamente aggiornate le informazioni che determinano la profondità della fascia di rispetto.

L'edificazione di nuovi allevamenti, ferme restando le altre norme di legge, è subordinato al parere del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L., che valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio che saranno descritti negli elaborati tecnico-agronomico e agronomico-urbanistico di cui alla citata deliberazione regionale con particolare riferimento a:

- descrizione generale dell'insediamento e dei relativi impianti;
- quantità e qualità dei reflui prodotti;
- soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la riduzione della quantità dei reflui prodotti;
- modalità di allontanamento dei reflui dai ricoveri e operazioni di pulizia dei medesimi;
- modalità di stoccaggio dei reflui ed eventuali trattamenti;
- destinazione dei reflui;
- nel caso di impiego agronomico dei reflui vanno specificate dosi di impiego, epoche e modalità di distribuzione in relazione a fattori agronomici (ordinamento colturale, produttività delle colture, integrazione con la concimazione minerale, ecc), ambientali (caratteristiche climatiche, geomorfologiche, pedologiche, idrologiche), igienico-sanitarie (vicinanza dei centri abitati, presenza di corpi idrici ecc);
- valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione, considerando anche la localizzazione in rapporto alla direzione dei venti dominanti;
- valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte;
- indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Le distanze previste dai fabbricati si applicano anche ai limiti di zona.

12. ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano e schedati nell'Elaborato 4 "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e fabbricati abbandonati", sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, con le modalità e nei limiti di cui all'Elaborato 4. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola.

Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso per Su > 400 mq è comunque obbligatoria la formazione di PUA.

Si esclude la possibilità di realizzare annessi rustici nel fondo in cui sia stato consentito precedentemente un cambio di destinazione d'uso ad un annesso esistente. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo, l'eventuale realizzazione di altro annesso rustico nel medesimo fondo deve essere prevista da un Piano di Miglioramento aziendale approvato.

La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

13. SERRE

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV 172 del 3.02.2010 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;

- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla tabella di cui al precedente punto 3 sono ammesse nelle zone agricole ove è ammessa la costruzione di annessi rustici.

Con riferimento alla nozione di "stagionalità" che caratterizza la tipologia di serre di tipo mobile/temporaneo, occorre fare riferimento ad una struttura che venga ciclicamente installata e poi rimossa al termine della stagione, ossia ad un manufatto che in una certa stagione dell'anno, ed ogni anno, viene installato e poi regolarmente smontato.

La distanze sono stabilite dall'articolo 8 delle presenti NTO.

14. RICOVERI TEMPORANEI PER IL RIPARO DEL Fieno

Ad esclusione delle zone comunque vincolate, sono ammesse coperture mobili e temporanee per il riparo del fieno, anche del tipo a tunnel, realizzati senza opere in cls per il loro ancoraggio, nel limite massimo del 1% del fondo aziendale con un massimo di mq 200, a condizione sia specificato il periodo di utilizzo, che non potrà essere superiore a 9 mesi. Oltre tale scadenza tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del Testo Unico per l'Edilizia, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima – Titolo IV del Testo Unico per l'Edilizia, se non debitamente autorizzate.

15. MANUFATTI MODESTI (ART. 44 COMMA 5 TER L.R. 11/04)

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa nelle zone agricole, in fondi di almeno 3.000 mq, ad esclusione degli ambiti di edifici sottoposti a tutela con grado di protezione 1, 2, e 3, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura:
 - in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale;
 - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 30 mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, in collegamento a ciascun alloggio stabilmente abitato del quale costituisce pertinenza; nel caso di manufatti per il ricovero di delle attrezzature l'altezza media all'intradosso di copertura dovrà essere pari a 3,00 ml, altezza minima 2,40 ml;
- d) Distacchi:
 - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, o in adiacenza;
 - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. La loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 50 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

16. AMBITI SOTTOPOSTI A TUTELA

Le zone agricole presentano i seguenti ambiti sottoposti a tutela:

Ambiti di tutela dell'integrità rurale

Aree agricole di pianura che per la presenza di aziende agricole vitali e per le particolari localizzazione e integrità, assume rilevante importanza al fine della tutela ambientale e paesaggistica nonché produttiva. I caratteri culturali comprendono il frutteto e il seminativo. L'ambito agronomico di appartenenza la qualifica come "zona ad elevata caratterizzazione paesaggistico-agronomica, con elevata dispersione insediativa e maglia poderale larga o medio piccola".

Gli indirizzi delle politiche territoriali in questa sottozona sono riconducibili all'esigenza di conciliare esigenze produttive con la tutela dell'ambiente e del paesaggio tramite:

- integrità della maglia poderale;
- salvaguardia delle aziende agricole strutturalmente e socialmente più avanzate;
- costruzione di annessi rustici funzionali alla conduzione di forme di agricoltura rispettose dell'ambiente naturale;
- particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- valorizzazione del contesto paesaggistico ambientale.

All'interno degli Ambiti di tutela dell'integrità rurale, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle schede puntuali, sugli edifici esistenti che non rivestono interesse ambientale sono consentiti interventi di manutenzione

ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e totale nonché ampliamento e nuova costruzione ai sensi dei successivi commi.

All'interno degli Ambiti di tutela dell'integrità rurale posti entro il vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n°42 non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali; sono consentiti unicamente gli interventi di ampliamento di cui al comma 5 dell'art. 44 della L.R. 23.4.2004 n°11.

All'interno degli Ambiti di tutela dell'integrità rurale, ove non sia presente vincolo paesaggistico, sono sempre consentiti gli interventi di ampliamento di cui al comma 5 dell'art. 44 della L.R. 23.4.2004 n°11. La realizzazione di nuovi volumi residenziali è ammessa unicamente entro un raggio di 50 ml da edifici già esistenti.

La realizzazione di nuovi annessi rustici è ammessa unicamente entro un raggio di 50 ml da edifici già esistenti.

Ambiti di tutela delle aree boscate

comprendono l'ambito collinare boscato, con presenza sporadica di costruzione, rimboschimenti spontanei, boschi anche mal condotti; vi è la presenza di modeste acque sorgive, cavità carsiche e i versanti hanno microclimi diversi. In particolare la fascia boscata che copre i versanti nord ed est della scarpata delle Rive, originariamente costituita da bosco misto di castagno, rovere, aceri e frassini (ma per vasti tratti ormai soppiantato da un popolamento secondario di robinia e ailanto) pur non consentendone la coltivazione ne determina una valenza ambientale-paesaggistica meritevole di tutela. L'ambito agronomico di appartenenza la qualifica come "zona ad elevata caratterizzazione paesaggistico-agronomica, con elevata dispersione insediativa e maglia poderale larga".

Gli indirizzi delle politiche territoriali in questa sottozona sono prioritariamente orientati, in ottemperanza alle direttive di cui all'art. 20 del P.T.R.C., alla ricostituzione del bosco e della vegetazione e, più in generale, al recupero e al miglioramento dell'assetto naturale dell'ambiente nelle sue componenti vegetazionali, idrologiche, geologiche e faunistiche.

All'interno degli ambiti agricoli boscati, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle schede puntuali, sugli edifici esistenti che non rivestono interesse ambientale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale nonché ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico - sanitario fino ad un massimo di 16 mq di Su. Per quanto riguarda gli interventi sulle aree boscate, vanno predisposti sulla base di progetti speciali di riforestazione ed assestamento forestale che riguardino anche più proprietà o comparti, in particolare:

- per la forma tipica del Querceto o Castagneto misto va attuata la conservazione attraverso il divieto di accesso ai veicoli di qualsiasi tipo, non destinati alle cure colturali e ai cavalli da equitazione; va organizzato lo sviluppo della fustaia;
- per le forme a Castagneto ceduo monospecifico va incoraggiata la rinaturalizzazione con introduzione di essenze miste autoctone e riconversione in ceduo composto o fustaia; è ammessa la trasformazione in castagneto da frutto;
- per il Robinieto può essere favorito l'invecchiamento dei boschi affinché tendano a rarefarsi;
- per i boschi non autoctoni può essere previsto il diradamento artificiale e l'introduzione di specie arboree locali (Robinia esclusa);
- per il Carpineto può essere prevista la conversione a fustaia.

In riferimento all'art. 21 del P.T.R.C. per le zone a Querceto, a Castagneto e di bosco golenale nonché per le Valli Umide valgono le seguenti prescrizioni:

- conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi comprese nelle zone umide, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale;
- salvaguardia delle diversità genetiche presenti;
- gestione delle specie animali e vegetali e delle relative biocenosi in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione.

Per le medesime zone e per le aree carsiche di particolare interesse geologico, idrogeologico e biologico, è altresì fatto divieto di:

- a) ogni attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, ivi compresa l'edificazione ad eccezione dei soli interventi finalizzati alla migliore gestione dell'ambiente ed alla attività di studio e ricerca scientifica e all'esercizio delle tradizionali attività e utilizzazioni compatibili;
- b) interventi di bonifica;
- c) movimenti terra e scavi (sono consentite le operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici);
- d) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. 15.11.1974 n° 53;
- e) introduzione di specie di animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone che non siano insediate in forma permanente.

Non è ammessa l'edificazione di nuovi volumi residenziali.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi rustici, né l'ampliamento di quelli esistenti.

Possono essere previste le seguenti strutture di servizio, realizzate esclusivamente in legno:

- capanni per l'osservazione della fauna con Sc max non superiore a 12 mq e h max in gronda di 2,5;
- punti sosta attrezzati e coperti con le dimensioni massime di cui al punto precedente.

Sono permesse le sistemazioni di percorsi anche in pietra.

La protezione dei boschi dalle intrusioni può essere attuata con barriere anti-veicolo e con infittimento della vegetazione perimetrale.

L'accesso delle persone anche nelle aree di sosta e di osservazione predisposte e adeguatamente segnalate, nel rispetto di quanto stabilito al punto 2), lungo le strade pubbliche o gravate di servitù di pubblico passaggio o aperte al pubblico a seguito di avvenuta convenzione oppure sulla base delle indicazioni del Piano Provinciale per la Viabilità Silvo-Pastorale di cui alla Legge Regionale 31.3.1992 n°14 e successive modificazioni, è consentito anche con l'uso delle biciclette o cavalcature.

L'accesso motorizzato è consentito per le necessità di servizio e dei residenti in zona, per attività agricola e forestale, per la conduzione degli impianti pubblici e delle attività produttive e commerciali esistenti. Può comunque essere utilizzata dai mezzi motorizzati la viabilità con fondo stradale asfaltato e/o con fondo mac-adam.

17. LIMITI IN ZONA DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO

Nell'ambito collinare ricadente entro il vincolo di cui al D. Lgs. 22.1.2004 n°42 quale zona di rilevante interesse paesaggistico in quanto territorio integro con permanenza degli originari assetti colturali, oltre alle limitazioni od alla preclusione alla edificazione sopra indicata, sono vietati i seguenti interventi:

- movimenti di terreno, di qualsiasi natura, suscettibili di alterare l'ambiente;
- apertura di cave o attivazione di miniere;
- introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e l'accesso alle abitazioni ;
- abbandono dei rifiuti;
- non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi e staccionate in legno, limitatamente alle pertinenze delle abitazioni; eventuali deroghe sono ammesse per i recinti di animali al pascolo;
- l'introduzione di colture estensive comportanti l'eliminazione dei filari alberati e delle canalizzazioni.

18. ZONE AGRICOLE DA DECLASSAMENTO E*

Il Piano individua le aree declassate come zone agricole a carattere periurbano.

Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.

Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:

- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
- Costituire corridoi ecologici.

Nelle aree a verde agricolo periurbano è ammessa la realizzazione di verde attrezzato in conformità alle disposizioni di cui ai successivi articoli.

Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, -sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ma è esclusa la modifica delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti.

Per gli ambiti soggetti a PUA approvato di cui all'art. 8 e all'art. 104 , così come classificati dal P.I., qualora non sia stata sottoscritta la relativa convenzione nei termini, trovano applicazione le disposizioni di cui al presente articolo.

Tali ambiti, per posizione e per pregresso di pianificazione, in continuità con il Piano di Assetto del Territorio, sono considerate come possibili linee di sviluppo produttivo e commerciale in sede di piano operativo.

ART. 32 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (F) E PRIVATE DI USO COLLETTIVO (FD) NON CONFIGURABILI COME STANDARD URBANISTICI

1. Zone F

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici o di interesse pubblico a livello urbano ed extracomunale che per la loro tipologia non rientrano interamente nella definizione di standard urbanistico ai sensi del D.M. 2.4.1968 n°1444, da attuarsi con IED. Tali attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico costituiscono opere di urbanizzazione.

Zone per attrezzature di interesse collettivo (F1)

Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

21.	cinema
22.	teatro
23.	sala manifestazioni
24.	sala da ballo
27.	casa per anziani
26.	centro assistenza per portatori di handicap
36.	centro assistenziale
39.	uffici pubblici in genere
41.	uffici e depositi di enti e consorzi
51.	tribunale
74.	autostazione
75.	spazi per servizi plurimi – area espositiva

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria

0,70 mq/mq

Parcheggi min.

0,50 Su

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Prescrizioni Particolari:

Nella zona **F1-75** di Via Sant'Andrea destinata ad area per servizi plurimi – Area espositiva (immobile "ex Bessegato" di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.46/2013 ed approvato con successiva delibera di Consiglio Comunale n.16/2014) valgono le seguenti prescrizioni:

- non si applica indice di utilizzazione fondiaria in quanto non è prevista nuova edificazione all'interno dell'area salvo la realizzazione di strutture temporanee a servizio di eventi – manifestazioni programmate;
- i parcheggi minimi andranno quantificati secondo i seguenti parametri: 1 mq/mq della superficie espositiva prevista, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento, comprensiva di eventuali strutture temporanee;
- nel caso di progetti di intervento comportanti la impermeabilizzazione di aree esterne dovrà essere redatta apposita valutazione di compatibilità idraulica.

Nella zona **F1-27** di Via Ospedale destinata ad area per la Casa di Riposo Umberto I° (oggetto di variante per il progetto di pubblica utilità relativo alla costruzione della nuova ala della Casa di Riposo "Umberto I", adottata con Delibera di Consiglio comunale n.74 del 25/10/2012 ed approvata con successiva delibera di Consiglio Comunale n.10 del 10/04/2013) valgono le seguenti prescrizioni:

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria

1,00 mq/mq

Parcheggi min.

0,20 Su

Nella zona **F1 di Via XXVIII Giugno** (area ex Casa Bolani) destinata a centro diurno assistenziale valgono le seguenti prescrizioni.

Sono consentite, accessorie e con funzione di supporto alla destinazione principale, le seguenti destinazioni:

- attività direzionali, sale convegni, conferenze, congressi e simili;
- mostre, laboratori e negozi;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;
- area attrezzata per sosta camper;
- area attrezzata per pic-nic;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq
- Parcheggi min. 0,50 Su

Zone per l'istruzione medio-superiore (F2)

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

- | | |
|---|---|
| 5 | scuola superiore o specializzata (computabile come standard nella quota di istruzione dell'obbligo) |
| 6 | università o scuola di specializzazione |

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- | | |
|---|------------|
| U_f = indice di utilizzazione fondiaria | 0,80 mq/mq |
| Parcheggi min. | 0,15 Su |

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (F3)

Sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre unità sanitarie territoriali che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

- | | |
|-----|--|
| 28. | servizi di trasporto ed assistenza infermi |
| 32. | centro sanitario poliambulatoriale |
| 34. | ospedale |

Il PI si attua per IED applicando i seguenti indici:

- | | |
|---|------------|
| U_f = indice di utilizzazione fondiaria | 0,80 mq/mq |
| Parcheggi min. | 0,40 Su |

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Prescrizioni Particolari:

Nelle zone destinate alla clinica veterinaria si applicano i seguenti indici:

- | | |
|---|------------|
| U_f = indice di utilizzazione fondiaria | 0,20 mq/mq |
| Parcheggi min. | 0,15 Su |

Zone per attrezzature religiose (F4)

Sono destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi, che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

- | | |
|-----|-------------------------------|
| 10. | centri religiosi e dipendenze |
| 11. | Conventi |

Il PI si attua per IED applicando i seguenti indici:

- | | |
|---|------------|
| U_f = indice di utilizzazione fondiaria | 0,70 mq/mq |
| Parcheggi min. | 0,20 Su |

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Si richiama il precedente art. 31, punto 3.

Zone per attrezzature militari e per la protezione civile e l'ordine pubblico (F5)

Sono destinate alle attrezzature militari, dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco ed alle attrezzature carcerarie che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| 43. | Carabinieri |
| 45. | vigili del fuoco |
| 46. | caserme ed installazioni militari |
| 47. | attrezzature carcerarie |
| 48. | guardia di finanza |
| 49. | guardia forestale |

44. pubblica sicurezza
50. installazioni militari

Il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mq/mq
Parcheggi min. 0,10 Su

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Zone per impianti tecnologici e servizi speciali (F6)

Sono destinate alla costruzione di edifici ed attrezzature per impianti tecnologici di necessità pubblica per servizi comunali, o di altri enti pubblici, che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

63. impianti idrici
64. impianti gas
65. impianti elettrici
67. impianti di depurazione
69. impianti trattamento rifiuti
70. pubbliche discariche
71. centrale telefonica

Il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mq/mq
Altezza massima H 12,80 ml (escluse ciminiere, antenne, ecc.)
Parcheggi min. 0,10 Su

Zone per attrezzature al servizio dell'industria (F7)

Sono destinate a mense, centri sanitari, assistenziali, sociali, ricreativi, direzionali a servizio delle attività produttive, che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

41. uffici direzionali di organismi associativi e di categoria della attività produttive
42. centri di promozione e di sviluppo tecnologico
61. Mensa

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq
Altezza massima H 12,50 ml (escluse ciminiere, antenne, ecc.)
Parcheggi min. 0,15 Su

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Tali norme valgono anche per le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria all'interno delle zone per insediamenti produttivi, di cui agli artt. 24, 25, 26.

Zone a verde pubblico (F8)

Sono destinate a parchi naturali ed attrezzati a livello urbano e sovracomunale. Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso di bar, chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (con esclusione di attrezzature o campi sportivi) con il seguente significato:

91. percorsi attrezzati
92. parchi extraurbani – parchi archeologici
93. area di rinaturalizzazione – bioparco

Il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,0001 mq/mq
Parcheggi min 0,02 Sf

Prescrizioni Particolari:

Nella zona **F8-92** di Mercato Vecchio è destinata a Parco Archeologico rurale il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

- ai fini della edificazione tale zona è equiparata alla zona agricola secondo le disposizioni di cui all'art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e relativi atti di indirizzo, con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse nuove abitazioni rurali;
- è ammessa la realizzazione di un annesso rurale nel rispetto dell'art. 48 della Lr 11/04 con un volume massimo fuori terra pari a 900 mc.

- edificazione altri fabbricati accessori	max 400 mc
- Parcheggi min	0,02 Sf
- Parcheggi max	0,05 Sf

Nella zona **F8-93** destinata ad area di rinaturalizzazione – bioparco (area in Via Gazie di cui al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.46/2013 ed approvato con successiva delibera di Consiglio Comunale n.16/2014) è ammessa la costruzione delle seguenti strutture: ricovero attrezzi e primo soccorso per animali, tettoie aperte, servizi igienici, accoglienza e chioschi per ristoro.

Il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

- S.coperta max, compreso l'esistente:	150 mq
- Parcheggi min.	0,006 St
- Parcheggi max.	0,02 St

Zone per impianti sportivi (F9)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, comprendenti le attrezzature di ristoro (bar, ristorante) a servizio agli impianti sportivi, che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

84. impianti sportivi di base

85. impianti sportivi agonistici

89. piscine

Il PI si attua con IED applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti 0,30 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/3 di quella degli impianti sportivi;
- per gli impianti scoperti 0,60 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/4 di quella degli impianti sportivi
- Parcheggi min 0,20 Sf

Sono consentiti esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Zone cimiteriali (F10)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Parcheggi min. 0,10 della Superficie del cimitero

Attuazione

Le attrezzature previste nelle zone F dei punti precedenti possono essere realizzate, previa convenzione con il Comune, anche da cooperative, società o privati che si impegnano a costruire l'edificio o gli impianti, rispettandone il fine di pubblico interesse, sulla base di un progetto e di uno schema di convenzione attuativa entrambi da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il progetto e la convenzione dovranno rispondere ai seguenti criteri e modalità:

- il progetto dovrà essere conforme alle esigenze comunali, dovrà essere garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e vi dovrà essere compatibilità del servizio realizzato rispetto alle finalità espresse dal PI;
- il progetto dovrà essere realizzato a cura e spese del proponente, che dovrà assumere la gestione del servizio;
- Il progetto e la convenzione dovranno disciplinare le eventuali aree, opere e servizi pubblici da cedere al Comune in proprietà o da vincolare ad uso pubblico, potendosi eventualmente prevedere un limitato uso dei locali o degli impianti da parte del Comune.

A servizio delle attrezzature (esclusi i nn. 91 e 92), nei limiti delle potenzialità edificatorie di ciascuna zona, è ammessa la realizzazione di una Su massima non superiore a 200 mq da destinare ad alloggio del proprietario/custode, a condizione che la struttura di uso pubblico abbia una superficie non inferiore a 600 mq se coperta e 10.000 se scoperta.

2. Zone FD

Comprendono le aree destinate alle attrezzature private di uso collettivo a livello urbano ed extracomunale che per la loro tipologia non rientrano interamente nella definizione di standard urbanistico ai sensi del D.M. 2.4.1968 n°1444, da attuarsi con IED, e non sono considerate altresì quali opere di urbanizzazione.

Zone per servizi culturali e ricreativi privati di uso collettivo (FD.1)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, potranno ospitare attrezzature private, per lo spettacolo e lo svago, attività culturali e ricreative che.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) cinema, teatro, sala manifestazioni, sala da ballo;
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;
- f) Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq
- g) Parcheeggi min. 0,50 Su

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq
- Parcheeggi min. 0,50 Su

Per l'ambito FD1 in località Biadene, negli edifici esistenti, sono ammessi interventi sino alla lettera c) dell'art.3 comma 1 del DPR 380/2001, senza demolizione e ricostruzione, al fine di permettere il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ospitata.

Zone per servizi sanitari privati di uso collettivo (FD.2)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, potranno ospitare attrezzature di tipo sanitario.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività di clinica veterinaria;
- b) servizi di trasporto ed assistenza infermi;
- c) centro sanitario poliambulatoriale;
- d) ospedali privati;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;
- f) abitazioni per il titolare o il personale di custodia, nella misura massima di 200 mq Su per ogni impianto che raggiunga una superficie di almeno 600 mq di Su;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,20 mq/mq
- Parcheeggi min. 0,15 Su

Zone per attrezzature al servizio dell'industria (FD.3)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, potranno ospitare attrezzature a servizio dell'industria.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività direzionali comprendenti uffici direzionali di organismi associativi della attività produttive;
- b) centri di sviluppo tecnologico, incubatori d'impresa, start-up;
- c) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq/mq
- Altezza massima H 12,50 ml (escluse ciminiere, antenne, ecc.)

– Parcheeggi min 0,15 Su

Prescrizioni Particolari:

Per la zona **FD-3 di Via San Gaetano**, Centro di promozione e sviluppo tecnologico, valgono parametri e prescrizioni contenuti nell'accordo pubblico privato approvato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004, di seguito riassunti:

Destinazioni d'uso:

- attività direzionali: comprendenti uffici direzionali di organismi associativi della attività produttive;
- centri di formazione e di sviluppo tecnologico, incubatori d'impresa per servizi di start-up, coworking, business development, fabrication laboratory per prototipi, meeting, conferenze ed eventi;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con funzione di servizio all'attività principale;
- servizio mensa

L'intervento si attua mediante IED applicando i seguenti parametri:

- Superficie Utile esistente e confermata: mq 1.020
- Superficie Utile in ampliamento: mq 4.267
 - o 4.217 mq entro il limite di edificazione previsto
 - o 50 mq da destinare a vano portineria – punto informativo da realizzare in prossimità dell'edificio esistente
- Superficie a parcheggi minima: 0.15 mq/mq, con un minimo di 1.000 mq. dei quali almeno 50 mq. da posizionare lungo la strada pubblica di accesso;
- Altezza massima H 12,50 ml (escluse ciminiere, antenne, ecc.)

Prescrizioni e specifiche:

- La nuova edificazione potrà essere prevista solo nell'ambito od in prossimità della zona già edificata con i limiti dimensionali e localizzativi specificati nell'accordo.

Zone per attrezzature ricettive - campeggi (FD.4)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, sono destinate alla realizzazione di esercizi ricettivi aperti al pubblico a gestione unitaria attrezzati su un'area recintata per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di mezzi autonomi di pernottamento e/o tende. Non sono consentite costruzioni precarie.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) strutture ricettive all'aperto con riferimento alla L.R. 4.11.2002 n°33;
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- Superficie fondiaria minima: 5.000 mq
- Indice di Utilizzazione Fondiario: 0,05 mq/mq St
- Parcheeggi (superficie minima): 0,10 St
- Area ricettiva minima: 0,60 St

Zone per attrezzature sportive private di uso collettivo (FD.5)

Le zone, caratterizzate da attività private di servizio, sono destinate agli impianti sportivi privati coperti e scoperti per la pratica di attività di tipo sportivo.

Zone per la pratica del Golf (FD.5a)

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività sportive-ricreative per la pratica del Golf;
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- superficie coperta (Sc) a destinazione tettoie per la protezione delle postazioni fisse (impianto sportivo coperto) = non superiore a 250 mq.
- superficie coperta (Sc) a destinazione magazzino per il ricovero di attrezzature per la manutenzione del campo = non superiore a 250 mq.
- superficie utile (Su) a destinazione spogliatoi e servizi, uffici, pro-shop, spazi di ritrovo e di ristoro, deposito sacche, etc. (escluso quanto previsto al punto seguente) = non superiore a 350 mq.
- è inoltre ammessa anche fuori del sedime degli edifici la realizzazione di parti interrato o seminterrate, la cui copertura potrà essere anche lastricata a terrazzo praticabile. La loro superficie non potrà essere superiore a 150 mq.
- si prescrive che le aree scoperte siano totalmente inerbite esclusi i percorsi pedonali di servizio e la strada di accesso;
- siano realizzati parcheggi inerbiti in misura non inferiore a mq. 1.000;

Si precisa che il campo per il gioco del golf (inteso come percorso di gioco, sistemazione dei tee di partenza, dei fairway, dei bunker e dei green) è una sistemazione agraria compatibile con la destinazione di Z.T.O. agricola.

Zone per Piscine (FD.5b)

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività sportiva-ricreativa per la pratica del nuoto, che può essere integrata da altre attività sportive-ricreative compatibili con l'impianto (palestre, spazi di allenamento, ecc);
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti 0,30 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/3 di quella degli impianti sportivi;
- per gli impianti scoperti 0,60 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/4 di quella degli impianti sportivi

Parcheggi min 0,20 Sf

Zone per la pratica di sport equestri (FD.5c)

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività sportiva-ricreativa per la pratica di sport equestri, che può essere integrata da altre attività sportive-ricreative compatibili con l'impianto (palestre, spazi di allenamento, ecc);
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;
- f) ippo-bici-grill

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti 0,30 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/3 di quella degli impianti sportivi;
- per gli impianti scoperti 0,60 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/4 di quella degli impianti sportivi

Parcheggi min 0,10 Sf

Zone per la pratica del gioco delle bocce – Bocciodromo (FD.5d)

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività sportiva-ricreativa per la pratica del gioco delle bocce, che può essere integrata da altre attività sportive-ricreative compatibili con l'impianto (palestre, spazi di allenamento, ecc);
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;

- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti 0,30 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/3 di quella degli impianti sportivi;
- per gli impianti scoperti 0,60 mq/mq entro la quale le attrezzature di servizio non possono avere una Su superiore al 1/4 di quella degli impianti sportivi

Parcheggi min 0,20 Sf

Prescrizioni Particolari:

La possibilità di insediare un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande indipendente, non avente funzione di servizio all'attività principale, reso possibile nella porzione nord del fabbricato in quanto stralciata dalla zona F (variazione da FD a C.1.3) è subordinata alla modifica della convenzione in essere. Nell'ambito di tale modifica dovrà essere previsto:

- il comodato gratuito a favore del Comune della porzione di immobile destinata all'attività sportiva, per un periodo non inferiore a 12 anni;
- la suddivisione degli impianti in modo tale da rendere autonoma la gestione della porzione di immobile destinata all'attività sportiva;
- la previsione di idonei accessi alla porzione di immobile destinata all'attività sportiva, in modo da garantirne un autonomo utilizzo;
- la destinazione a parcheggio a servizio della struttura della ulteriore area destinata a zona F, posta a sud dell'impianto sportivo.

Zone per attrezzature private per il volo leggero (FD.6)

Sono destinate ad attrezzature coperte e scoperte, comprendenti: uffici, depositi e le attrezzature di ristoro (bar, ristorante) a servizio dell'area di volo.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) attività per la pratica del volo leggero;
- b) attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero;
- c) mostre e negozi con funzione di supporto all'attività principale;
- d) abitazioni per il titolare ed il personale di servizio, nella misura massima di 200 mq Su per ciascun impianto;
- e) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, servizi mensa e simili) con funzione di servizio all'attività principale;

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- è ammessa una Su massima di mq 200;
- si prescrive che le aree scoperte siano totalmente inerbite esclusi i percorsi pedonali;
- siano realizzati Parcheggi in misura non inferiore a 0,02 St;
- è ammessa inoltre la realizzazione di strutture per ricovero dei velivoli (Hangar) nel limite di superficie lorda massima di 1500 mq ed in stretta relazione ad effettive esigenze del campo di volo.

Zone per impianti ed attrezzature private al servizio del traffico (FD.7)

Sono zone destinate ad impianti di distribuzione di carburante ed inoltre ad impianti autonomi per il lavaggio di autoveicoli.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti ed attività a servizio del traffico (impianti di distribuzione di carburante, impianti autonomi per il lavaggio di autoveicoli, ecc.) nel rispetto dell'apposito "Regolamento comunale dei criteri, requisiti, caratteristiche, norme tecniche per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti";
- b) area di sosta camper con relativi servizi;
- c) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, e simili) con funzione di servizio all'attività principale.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

Per gli impianti di distribuzione di carburante valgono le disposizioni dell'art. 43 mentre per gli impianti autonomi per il lavaggio di autoveicoli e per le aree di sosta camper si applicano le seguenti disposizioni:

- Per gli impianti per lavaggio di autoveicoli è ammessa una Sc massima oltre le strutture tecniche dell'impianto di mq 50;
- dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge per il trattamento e lo smaltimento delle acque di lavaggio;
- siano realizzati Parcheggi in misura non inferiore a 0,30 Sf.
- Per le aree di sosta camper è ammessa la realizzazione di strutture per riparazione ed assistenza, vendita accessori nel limite di superficie lorda massima di 150 mq e per ricovero dei camper (rimesse) nel limite di superficie lorda massima di 850 mq ed in stretta relazione ad effettive esigenze dell'area di sosta.

Attuazione

Le attrezzature previste nelle zone FD dei punti precedenti sono realizzate direttamente, previa convenzione con il Comune, da privati che si impegnano a costruire l'edificio o gli impianti, prevedendo l'uso collettivo, sulla base di un progetto e di uno schema di convenzione attuativa entrambi da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Il progetto e la convenzione dovranno rispondere ai seguenti criteri e modalità:

- il progetto dovrà essere conforme alle esigenze comunali, dovrà essere garantito l'uso collettivo e vi dovrà essere compatibilità del servizio realizzato rispetto alle finalità espresse dal PI;
- il progetto dovrà essere realizzato a cura e spese del proponente, che dovrà assumere la gestione del servizio;
- Il progetto e la convenzione dovranno disciplinare le eventuali aree, opere e servizi pubblici da cedere al Comune in proprietà o da vincolare ad uso pubblico, potendosi eventualmente prevedere un limitato uso dei locali o degli impianti da parte del Comune.