



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

ELABORATO

05

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

Sindaco

dott. Dario Luigi Tardivo

Assessore Lavori Pubblici

geom. Marco Bisarello

Segretario Comunale

dott. Ersilio Reffo

Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata

arch. Luca Ghion

APPROVAZIONE

D.C.C. N. 21 DEL 28.06.2023

ADOZIONE

D.C.C. N. 32 DEL 28.09.2022

PROGETTAZIONE

"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello
con dott.ssa Francesca Faccioli

LUGLIO 2022



INDICE

CAPO 1 - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	6
Art. 1 - Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente	6
Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.	6
Art. 2.1 - Efficacia del P.I.	6
Art. 3 - Elaborati del P.I.	7
Art. 3.1 - Incongruenza e discordanza tra gli elaborati	7
Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.	8
Art. 4.1- Intervento diretto	8
Art. 4.2 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	8
Art. 4.2.1- P.U.A. previgenti al P.I.	9
Art. 4.2.2- Accordi	10
Art. 4.3- Il comparto	10
Art. 4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto	11
Art. 4. 4 - Schede norma	11
Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica	11
Art. 6 - Credito Edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)	16
Art. 7 - Compensazione urbanistica	19
CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE	20
Art. 8 - Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico	20
Art. 9 - Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua	20
Art. 10 - Vincolo paesaggistico - Zone di interesse archeologico Graticolato romano	21
Art. 11 - Vincolo paesaggistico - Aree boscate	21
Art. 12 - Vincolo monumentale	22
Art. 13 - Vincolo sismico	22
Art. 14 - Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)	22
Art. 15 - Zone di protezione speciale (Z.P.S.) (Grave e zone umide del Brenta)	23
Art. 16 - Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica.	23
Art. 17 - Ambiti naturalistici di livello regionale	23
Art. 18 - Zone umide (Corso del Brenta)	24
Art. 19 - Agro centuriato	24
Art. 20 - Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.	24
Art. 21 - Verde privato	24
CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	25
Art. 22 - Viabilità - Fasce di rispetto	25
Art. 23 - Ferrovia / Fasce di rispetto (ex Ostiglia)	26
Art. 24 - Elettrodotti / Fasce di rispetto	26



Art. 25 – Cimiteri / Fasce di rispetto	27
Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	27
Art. 27 – Idrografia – Zone di tutela - Zone di tutela di profondità diverse – Fasce di rispetto	28
Art. 28 – Depuratori - Fasce di rispetto	29
Art. 29 – Allevamenti zootecnici	30
CAPO 4 - IL SISTEMA AMBIENTALE	31
Art. 30 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	31
Art. 31 – Aree soggette ad erosione – Fiume Brenta	32
Art. 32 - Aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d’acqua dei fiumi e nelle isole fluviali (fiume Brenta)	32
Art. 33 – Coni visuali	32
CAPO 5 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA	34
Art. 34 – Ambiti dei Corsi d’acqua	34
Art. 35 – Ambiti di Parchi e Ambiti naturalistici	34
35.1 Siepi e filari alberati significativi	34
Art. 36 – Paleoalvei	35
Art. 37 – Pertinenze scoperte da tutelare - Contesti figurativi dei complessi monumentali. (Villa Breda – Villa Zanolla – Villa Busetto)	35
Art. 38 – Graticolato romano	35
Art. 39 – Ville venete	35
CAPO 6 - FRAGILITA’ DEL TERRITORIO	36
Art. 40 - Aree idonee a condizione di specifiche norme	36
Art. 41 – Aree non idonee	37
Art. 42 – Compatibilità idraulica	38
CAPO 7 - RETE ECOLOGICA	42
Art. 43 – Area nucleo	42
Art. 44 – Area di connessione naturalistica	42
Art. 45 – Corridoi ecologici principali e secondari e i corsi d’acqua	42
Art. 46 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	43
CAPO 8 - USO DEL SUOLO	44
1. GENERALITA’	44
1.1 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE	44
1.2 DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	44
1.2.1 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	44
1.2.2 – Quantità massima di consumo di suolo	45
2. MODALITA’ OPERATIVE	45
2.1- Edificabilità nelle aree trasformabili	45
2.2- Interventi di trasformazione sul territorio – Norme Generali	46
2.2.1 Parametri urbanistici – Modalità di calcolo	46



2.2.2 Parametri urbanistici - Indici (ove il “volume ammissibile” non sia definito nelle “schede progetto” o nei P.A.)	46
2.3 Decadenza delle previsioni	47
2.4 Ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. n° 4/2015	47
3. LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.I.O.)	49
Art. 47 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico	50
Art. 48 - Edifici di valore storico testimoniale	57
Art. 49 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	58
Art. 49.1. Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente	58
Art. 49.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente	60
Art. 50 – Il tessuto produttivo	61
Art. 50.1 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo convenzionato	61
Art. 50.2 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo sparso	63
Art. 50.3 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)	64
Art. 51 – Attività produttive in zona impropria	65
Art. 51.1- Attività da confermare	66
Art. 51.2 - Attività da Bloccare	67
Art. 51.3 - Attività da trasferire	67
Art. 51.4- Attività dismesse	67
Art. 51.4.1– Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse	67
Art. 51.5 - Attività produttive all’interno delle aree di riqualificazione e riconversione	68
Art. 52 – Lo sportello Unico attività produttive	68
Art. 53 – Opere incongrue	68
Art. 53.1 Aree di riqualificazione e riconversione	69
Art. 53.2 Aree di riqualificazione edilizia ed ambientale	69
Art. 54 – Le aree di edificazione diffusa	70
Art. 54.1– Aree di edificazione diffusa – Aggregazioni edilizie rurali	70
Art. 55 – Il territorio agricolo	72
Art. 56 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo	79
Art. 57 – Le aree per servizi	81
Art. 57.1 - Aree per servizi - Zonizzazione	83
Art. 57.2– Impianti stradali di distribuzione carburanti	85
Art. 57.3 – Sistema commerciale dotazione di parcheggi	85
CAPO 9 - QUALITA’ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE	87
Art. 58 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	87
CAPO 10 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	88
Art. 59 – Viabilità di progetto	88
Art. 60 – Percorsi ciclopeditoni	88
Art. 61 – Idrografia: corsi d’acqua di progetto	89



CAPO 11 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA	90
Art. 62 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI	90
Art. 63 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS	90
CAPO 12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	91
Art. 64 – Deroghe	91
Art. 65 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art. 54)	94
Art. 66 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.	95
Art. 67 – Norme di salvaguardia	95
Art. 68 – Abrogazioni	95
Allegato 1	96
Allegato 2	101
Allegato 3	104
Allegato 4	106





CAPO 1 - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente

- L.R. 11/2004 art. 17.

1. La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.
2. Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.), approvato dalla Conferenza dei Servizi – Venezia, 27 maggio 2009 e ratificato con D.G.R. n° 2895 del 29.09.2009, (BUR n° 86 del 20.10.2009) e il presente Piano degli Interventi (P.I.).
3. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".
4. Restano quindi valide le norme del P.A.T.I. in quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

- L.R. 11/2004 art. 17.

1. In coerenza con il P.A.T.I., il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale delle azioni strategiche del PAT.
2. I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004.

Art. 2.1 - Efficacia del P.I.

1. Il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio del comunale.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.) produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.). Al momento dell'entrata in vigore del P.I., o di sue varianti, i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di Permessi di Costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
4. Secondo quanto previsto dell'articolo 18, c. 7 della LR. 11/2004, così come modificato dall'art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.
5. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita Variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 11, co. 7bis della L.R. 11/2004. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004.
6. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero alle trasformazioni d'uso degli edifici non più funzionali - o non compatibili con la disciplina urbanistica di zona - disciplinati dalle schede tecniche puntuali previste dal presente P.I. dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.



7. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

Art. 3 - Elaborati del P.I.

- L.R. 11/2004 art. 17/5.

1. Il P.I. è costituito, conformemente all'art. 17, co.5, della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati.

Elaborati grafici

- tav. 1.1.1 – Intero territorio Comunale: Uso del suolo (scala 1: 5.000);
- tav. 1.2.2 – Intero territorio Comunale: Carta dei vincoli e della Pianificazione territoriale (scala 1: 5.000);
- tav. 1.3.3 - Intero territorio Comunale: Carta delle Fragilità (scala 1:5.000);
- tav. 2.1.4 – Zone significative: Capoluogo (scala 1:2.000);
- tav. 2.2.5 – Zone significative: Marsango (scala 1:2.000);
- tav. 2.3.6 – Zone significative: Busiango (scala 1:2.000);
- tav. 2.4.7 – Zone significative: Zona produttiva (scala 1:2.000);
- tav. 2.5.8 – Zone significative: Zona agricola (scala 1:2.000);

Elaborati descrittivi e normativi

- elab. 05 - Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- elab. 05.a - Tabelle di normativa;
- elab. 05.b - Verifica delle quantità aggiuntive del P.I. in riferimento alle previsioni al PATI;
- elab. 05.c - Verifica dimensionamento;
- allegato "B" alle N.T.O.: Schede progetto - Aree ed edifici di valore storico-testimoniale;
- allegato "D" alle N.T.O.: Schede progetto delle attività produttive in zona impropria;
- allegato "E" alle N.T.O. alle N.T.O.: Schede progetto - Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo;
- allegato "F" alle N.T.O.: Schede norma
- elab. 06 – Relazione
- elab. 07. Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale";
- elab. 08 - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) con allegato "Sussidi operativi" ai sensi della D.G.R.V. 263/2020;
- elab. 09 – Registro fondiario del consumo di suolo.

Elaborati valutativi

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (o asseverazione di non necessità);
- Verifica di non assoggettabilità alla VAS;
- Valutazione Incidenza Ambientale (o asseverazione di non necessità).

Art. 3.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

1. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni tra norme e tavole grafiche del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc.).
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo del Regolamento Edilizio;
- per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;



- in sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
 - ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..
2. Nel caso di incongruenza tra le planimetrie delle tavole di progetto alle diverse scale, valgono i limiti della scala maggiore.

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.

- *L.R. 11/2004 articoli 6, 7, 19, 20 e 21*

1. Il P.I. si attua attraverso:

- a) gli interventi edilizi diretti;
- b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004;
- c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 L.R. 11/2004;
- d) gli accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e della L. 267/2000 e loro successive modifiche;
- e) il comparto (ex art. 21 L.R. 11/04).

2. Rispetto al P.I., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni del perimetro (non superiori al 10%) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché siano rispettate le capacità insediative definite dal P.I. stesso e purché non sia aumentata la superficie territoriale dell'intervento rispetto alla definizione di P.I.

3. La delimitazione dell'ambito dei piani attuativi costituisce formale "declaratoria di comparto". Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, ovvero la non praticabilità dell'applicazione del comparto di cui al successivo punto 4.3, è facoltà esclusiva del Comune procedere all'approvazione di un P.U.A. interessante solo parte dell'ambito di P.I..

In tal caso dovrà essere, comunque, garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (o UMI) previsto in P.I. nella sua interezza, ancorché in tempi successivi.

A tal fine, allegato alla proposta di P.U.A., dovrà essere redatto un progetto di massima interessante l'intero ambito di P.I. ove siano evidenziate:

- le aree oggetto del Piano Attuativo oggetto di nuova perimetrazione;
- le aree oggetto di intervento temporalmente successivo;
- le reti tecnologiche e le strade, dimensionate in relazione all'intero intervento previsto in P.I.;
- la collocazione delle aree a standard, sempre relazionate all'intero originario ambito di P.I., in modo da costituire spazi fruibili e non frammentati.

4. La suddivisione dell'ambito dovrà inoltre garantire proporzionalità delle carature urbanistiche ai nuovi ambiti e la autonoma funzionalità dell'intervento proposto.

5. La delibera di adozione del P.U.A. dovrà essere notificata a tutti i soggetti interessati ricompresi nell'ambito originario del Piano Attuativo.

Art. 4.1– Intervento diretto

- *DPR 380/2001 – (L.R. 134/2012).*

1. Nelle zone o aree per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..

Art. 4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

- *L.R. 11/2004 art. 19*
- *D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5 punto 2*
- *PATI art. 100*
- *PATI art. 6.*



1 Il P.U.A. è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I..

2. La disciplina generale del P.U.A. è dettata dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

3. Il P.U.A. è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa.

Diviene un piano d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati.

4. Il P.U.A., nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art. 19 della legge R. 11/04, deve prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante piani volumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere.

5. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di m 6.50 (per le Z.T.O. residenziali) m 8.00 (per le zone produttive) conformemente alle norme tecniche vigenti.

6. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12.00 (per le zone residenziali).

7. Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto, sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano, sia la strada da cui si accede, sia l'accesso.

8. Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e ove occorre, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

9. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a m 5 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

10. Un adeguato (art.5, punto 2, del D.M. LL.PP. 1444/1968) numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli uffici e locali di uso collettivo.

11. I passaggi pedonali (marciapiedi) devono avere una larghezza non inferiore a m 1,80; devono essere convenientemente sistemati o preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

12. Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di m 2,50 se bidirezionali e m 1,50 se per un solo senso di marcia.

13. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del P.U.A..

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze autoctone adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune in accordo con i suggerimenti contenuti nel "Prontuario di Mitigazione Ambientale".

14. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.

15. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.

16. È ammessa l'esecuzione delle opere di lottizzazione in più stralci funzionali, che dovranno essere richiamati in convenzione.

Art. 4.2.1– P.U.A. previgenti al P.I.

- L.R. 11/2004 art. 20 comma 9 e 10



- *PATi art. 6*

1. Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del ~~P.R.G.~~/P.I. previgente mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.

2. Restano in particolare cogenti i tempi di decadenza delle previsioni di validità del P.U.A. stabiliti dalla convenzione.

3. Scaduti questi ultimi si applicano le norme ex art. 20 commi 9 e 10 della L.R. 11/2004

4. P.U.A. convenzionati non ancora decaduti

Per questi piani, l'applicazione dei nuovi parametri urbanistici assegnati dal presente P.I. è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.

5. P.U.A. convenzionati decaduti

L'edificazione all'interno del P.U.A. decaduto è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che le aree siano servite dalle opere di urbanizzazione, realizzate conformemente alla convenzione.

Art. 4.2.2– Accordi

- *L.R. 11/2004 art. 6 e 7*

- *PATi art. 6*

1. L'Amministrazione Comunale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

3. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva

4. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T.O., trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, co. 2 e seguenti, della L. 7 Agosto 1990, n.241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

5. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:

- a) l'impegno formale per l'Amministrazione Comunale al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sotto ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
- b) l'impegno per il privato, garantito da fidejussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.

6. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

7. Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati non valutati nel Rapporto Ambientale, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S..

8. Gli accordi ex art. 6 – 7 della L.R. 11/2004 dovranno ottemperare ai contenuti e alle procedure di cui all'allegato schema di "Accordo pubblico-privato " (Allegato 1).

Art. 4.3– Il comparto

- *L.R. 11/2004 art. 21/4 e 21/5*

- *L.R. 10/1977 art. 6*

- *L.U. art. 24*



- *PATI art. 6*

1. Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario. Esso si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia.
2. Il comparto è disciplinato dall'art. 21 della L.R. 11/2004.
3. La relativa campitura all'interno del P.I. (ambiti assoggettati a P.U.A. e a U.M.I.) equivale a formale "declaratoria di comparto".
4. A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.
5. Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10.
6. Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese le aree di cui all'art. 24 della L.R. 11/2004 e smi.

Art. 4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto

1. La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.
2. La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.
3. Ai sensi dell'art. 21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle superfici utili, il Responsabile dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 21/5 - L.R. 11/04.
4. Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico (Vincolo Monumentale ex L. 1089/1939).
5. Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.
6. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune a consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Art. 4. 4 – Schede norma

1. Il Piano degli Interventi, attraverso le schede norma, indirizza gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
2. Nelle schede norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni particolari.
3. Nell'attuazione delle schede il parametro relativo alla "Superficie territoriale (ST)" è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo topografico.
4. Sono ammesse, in sede di progetto e/o di intervento diretto per l'attuazione prevista dalla specifica scheda norma, modeste modifiche al perimetro della Z.T.I.O. contenute entro una tolleranza del 5% senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

- L.R. 11/2004 art. 32 – art- 35 - art. 36 – art. 37 – art. 39
- L.R. 11/2004 art. 6 e 7
- P.A.T.I. art. 6 punto 1.1 N.T.

1. Ambiti assoggettati alla perequazione

- 1.1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti dal PI in conformità al PATI, sono



assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

1.2. Il P.I. sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di P.U.A. e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi articoli 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

1.3. Sono altresì assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti la cui attuazione comporti necessariamente il reperimento di standard aggiuntivi rispetto agli esistenti e, quindi:

- gli interventi su lotti liberi nelle "aree di urbanizzazione diffusa";
- gli interventi sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata allorquando le aree a standard contermini risultino insufficienti.

2. Ambiti non assoggettati a perequazione

2.1. Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di P.U.A., che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

2.2. Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati esclusivamente in funzione di esigenze familiari (casa per i parenti in linea retta fino al secondo grado e in linea collaterale fino al terzo grado – nelle aree di urbanizzazione diffusa).

2.3. Così come saranno esclusi dalla perequazione i fabbricati di nuova costruzione (prima casa d'abitazione) a carattere residenziale, edificati all'interno delle "Schede progetto" nelle aree ad "edificazione diffusa".

In tali casi la nuova costruzione dovrà essere gravata da un vincolo trascritto di non alienabilità decennale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio.

2.4. Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite nei seguenti commi.

3. Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici

3.1. I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

3.2. L'applicazione delle previsioni del P.I. negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal P.I..

3.3. La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non inferiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

3.4. Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal P.I. ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

3.5. La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante



tabella "A", nella quale saranno considerati:

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

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

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

TABELLA A

1		Valore iniziale degli immobili
2		Costi per la trasformazione urbanistica
	2.a	• costi per demolizioni/sistemazioni area
	2.b	• costi di costruzione (OO.UU. primaria)
	2.c	• spese tecniche
	2.d	• oneri di urbanizzazione (tabellari – OO.UU. secondaria)
	2.e	• Oneri finanziari
3		Valore finale di mercato del bene trasformato
4		Plus valore: 3 - (1+2)
5		Quota plus valore da corrispondere al Comune (minimo 50% punto 4)

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

Il valore iniziale degli immobili (1) è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,

- la localizzazione territoriale;
- la vicinanza al centro abitato;
- la dotazione e la vicinanza dei servizi;
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità;
- le caratteristiche stesse degli immobili;
- eventuali vincoli, ecc..

3.7. Valore iniziale degli immobili:

Interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi.

3.8. I costi di demolizione / sistemazione dell'area (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del



sottosuolo.

3.9. I costi di costruzione (2.b) riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.

Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

3.10. Le spese tecniche (2.c) sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.

3.11. Gli oneri finanziari (2.e): Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

3.12. Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

3.13. La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A".

3.14. La quota del plus-valore ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

- realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (art. 35 L.R. 11/2004);
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art. 39 L.R. 11/2004);
- interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;
- interventi di promozione e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili negli immobili di proprietà pubblica.

3.15. In casi particolari la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata, sempre per le finalità previste dal presente articolo.

3.16. Il Comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

3.17. Per gli interventi sotto elencati è facoltà della Giunta Comunale, in fase di adozione del P.U.A., definire quote di perequazione inferiori al 50% del plusvalore:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

3.18. La riduzione delle quote di perequazione dovrà essere giustificata dall'effettivo "rilevante interesse pubblico" derivante dall'attuazione degli interventi di cui sopra.

4. Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi

4.1. Sono gli ambiti assoggettati a perequazione nei quali la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati.

In tali ambiti la perequazione disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4.2. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedere al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni.

4.3. Resta applicabile la facoltà della Giunta Comunale di definire quote di perequazione diverse nei



casi sopra elencati e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo.

Tale quota dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

5. Ambiti di riqualificazione e riconversione

- PATI art. n. 63 N.T.

5.1. In tali ambiti assoggettati a perequazione, la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

5.2. La quantificazione della quota aggiuntiva da cedere al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;

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

5.4. L'eventuale quota di plus-valore dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

6. Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.

6.1. Sono gli interventi nelle aree di urbanizzazione diffusa e consolidata prive di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di allacciamenti, in cui gli interventi di nuova edificazione siano condizionati dal reperimento degli standard di legge.

6.2. I P.U.A. dovranno considerare nei costi di cui al precedente comma:

- i costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- la necessità di integrazione degli standard pubblici esistenti;
- il numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;
- la destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

7. Modalità di applicazione

7.1. Gli ambiti assoggettati a perequazione risultano così regolamentati:

- a) all'interno dei suddetti ambiti i PUA, i comparti urbanistici ex art. 21 L.R. 11/2004, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme;
- b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);
- c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito assoggettato a perequazione per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PI mediante strumenti



urbanistici di iniziativa pubblica, anche attivando le possibilità ammesse dall'art. 17/4 L.R. 11/2004;

- d) il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi.
- e) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del P.I.;
- f) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'ambito assoggettato a perequazione;
- g) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto/strumento di programmazione negoziata o dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, laddove tali strumenti siano previsti dal P.I., ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto;
- h) restano in vigore gli interventi di P.R.G. previgente oggetto di perequazione, purché oggetto di titolo abilitativo (permesso di costruire – P.U.A.).

8. Corresponsione del Plus-valore – Modalità

8.1. Il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (P.U.A.: Giunta comunale/Consiglio Comunale – Permesso di costruire: Responsabile Ufficio Tecnico)

La sua determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

8.2. La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo.

In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi;

il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

9. Prontuario per l'applicazione della perequazione

9.1 A scadenza annuale il Comune provvederà ad aggiornare con apposita deliberazione della Giunta Comunale i valori e i costi elencati nel precedente comma 5 riassunti nella "TAB. A".

Art. 6 – Credito Edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

- L.R. 11/2004 art. 36
- P.A.T.I. art. 7 N.T.
- L.R. 14/2019 art. 2, co. 1, lett. d)

1. Per credito edilizio – CE - si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 7 delle presenti Norme Tecniche Operative.

2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER – sono definiti ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

3. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 64 delle Norme Tecniche del P.A.T.I. vigente.



4. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.
5. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
6. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
7. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio CE (aree di atterraggio) possono ricadere:
 - nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art. 7, co. 2.1 delle N.T. del PATI;
 - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - in aree di proprietà comunale edificabili;
 - in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
8. Ai fini della determinazione del credito edilizio nel caso l'area di atterraggio sia diversa da quella in cui insistono gli immobili allo stato di fatto, le presenti norme acquisiscono la seguente suddivisione del territorio comunale in "Zone Territoriali individuate sulla base dei valori omogenei" (ex Delibera G.C. n° 66 del 23/06/2011).

ZONE TERRITORIALI INDIVIDUATE SULLA BASE DI VALORI OMOGENEI *	Parametro di riferimento
Zona Rossa: Zone urbanizzate lungo la strada Valsugana Riferimento P.I.: Z.T.I.O. n° 4.1 – 5.1 – 5.2	1
Zona Ciano: Centro Campo San Martino in sinistra Brenta e Marsango Riferimento P.I.: Z.T.I.O. N° 1.1 – 1.2 - 2.2 – 2.3 – 2.4 - 3.1 – 3.2 – 5.3 – 5.4 – 5.5 – 5.6	0,90
Zona Rosa: Centro Campo San Martino destra Brenta Riferimento P.I.: Z.T.I.O. N° 2.1 – SUAP 24/2006 – SUAP 2/2007	0,95
Zona Arancione: Centro di Busiago Nuovo Riferimento P.I.: Z.T.I.O. N° 2.5 – 3.3	0,85
Zona Verde: Centro di Busiago Vecchio Riferimento P.I.: Z.T.I.O. N° 2.6	0,80
Zona Gialla: Edificazioni diffuse Riferimento P.I.: Z.T.I.O. N° 6.1 – 6.2 - 6.3 – 6.4 – 6.5 – 6.6 - 6.7 6.8 – 6.9 – 6.10 – 6.11 – 6.12 – 6.13 – 6.14 – 6.15 – 6.16 – 6.17 – 6.18 – 6.19 – 6.20 – 6.21 – 6.22 – 6.23 – 6.24 – 6.25 – 6.26 – 6.27 – 6.28 – 6.29 – 6.30 – 6.31 – 6.32 – 6.33 – 6.34 – 6.35	1,00

L'atterraggio del credito edilizio su una Zona Territoriale di cui sopra sarà, pertanto, quantitativamente rapportato al parametro di riferimento della tabella di cui sopra.

9. Sarà esclusiva facoltà del Comune, in sede di convenzionamento, incrementare il valore degli immobili di cui sopra fino al 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al comma 5 del



precedente articolo 6. Tale incremento sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).

10. L'incremento degli indici di edificabilità di cui all'art.7, co. 2.5 delle N.T. del P.A.T.I sarà applicato come segue (sempre che si tratti di opere incongrue od opere oggetto di riqualificazione e riconversione):

a) per trasferimenti di volumi - con destinazioni non conformi alla Zona Territoriale Omogenea in cui insistono - in zone proprie.

a.1) destinazioni residenziali:

- aumento della volumetria fino a + 20% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio

a.2) attività produttive/commerciali:

- aumento della sup. utile fino a + 10% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio

a.3) attività produttive/commerciali insistenti in Centro Storico:

- aumento della sup. utile fino a + 10% degli indici ammessi nella Z.T.O. di atterraggio.

10. Per la quantificazione e la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione -CER- si rinvia all'allegato al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi denominato "Sussidi operativi" quale elaborato del Piano degli Interventi.

11. Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) è istituito ai sensi della L.R. 04 aprile 2019, art. 4 e della D.G.R.V. 263/2020:

a) i crediti, ordinari (CE) e/o da rinaturalizzazione (CER), qualora presenti, sono inseriti nell'Elaborato RECRED allegato al P.I. in cui sono riportati:

- tipologia del credito edilizio;
- titolare del credito edilizio;
- provvedimento amministrativo di generazione del credito;
- origine del credito;
- valore del credito;
- dati identificativi dell'immobile;
- atto notarile;
- trasferimento ed utilizzazione del credito:
- acquirente del credito edilizio;
- atto notarile;
- atterraggio del credito edilizio:
- area di atterraggio;
- estinzione del credito.

b) all'atto della registrazione del credito, il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere, previa perizia di stima giurata, una polizza fidejussoria per la demolizione dell'opera qualora ciò sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di un'opera incongrua individuata nel P.I.

12. All'interno di tutte le zone agricole del territorio comunale, non è possibile individuare aree di atterraggio di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) che, invece, possono ricadere nelle zone residenziali e/o produttive presenti all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui all'art.2 comma 1 lett. e) della LR 14/2017.

13. In caso di demolizione di un'opera incongrua, o di intervento di rinaturalizzazione o comunque soggetto allo stesso procedimento, affinché il credito sia utilizzabile, l'intervento medesimo dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

14. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della L.R.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primari dovute alla nuova destinazione d'uso.

15. Il P.I. potrà individuare opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di



miglioramento della qualità paesaggistica, prescrivendo la demolizione e/o conformazione e disciplinando allo stesso tempo il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

Art. 7 – Compensazione urbanistica

- L.R. 11/2004 art. 37

1. L'applicazione della Compensazione Urbanistica è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale della P.A..
2. Per "Compensazione Urbanistica" si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero di aree per le quali il P.I. prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (opere incongrue – opere di riqualificazione e riconversione) di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo espropriativo.
3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 L.R. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata:
 - Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004);
 - Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004);
 - Comparto Urbanistico (art. 21 L.R. 11/2004).
4. Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.



CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Il P.I. acquisisce e affina il sistema vincolistico codificato dal PATI nella Tav. 1.

La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili.

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

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo/servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 8 – Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico

- *Convenzione Europea sul Paesaggio – 19 luglio 2000*
- *D. Lgs 42/2004 parte III*
- *D.G.R.V. 986 del 14/03/1996*
- *L.R. 63/1994 art. 9*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 12 N.T.*
- *L. 1497/39.*

1. Figurano vincolati, ai sensi della L. 1497/1939 i filari alberati (platani) lungo la statale “Valsugana n° 47”.

2. Nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato “Prontuario per la qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale” in ordine ai seguenti temi:

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

3. In tutte queste aree, gli interventi di tipo silvo-culturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

4. In tal senso, i filari alberati (platani) non potranno essere oggetto di manomissione che comporti tagli non programmati delle alberature.

5. Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone, (di cui l'allegato “Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale” propone un elenco). Nel caso specifico i platani ammalorati, ove non sia possibile il loro recupero, dovranno essere sostituiti dalle stesse essenze arboree.

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua

- *D. Lgs. 42/2004 parte III*
- *D.G.R.V. 986 del 14/03/1996*
- *L.R. 63/1994 art. 9*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 13 N.T.*
- *L.R.30/2016 art. 68.*

1. Il P.I. individua, all'interno del territorio comunale, i vincoli seguenti:

- Campo S. Martino: Centro – Vincolo paesaggistico fiume Brenta
- Busiago Vecchio: Vincolo paesaggistico fiume Piovego.

2. Sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'articolo precedente.



3. In particolare le fasce di rispetto (vedasi art. 27.2 successivo) dei corsi d'acqua vincolati dovranno essere piantumate a verde almeno per una quota pari al 10% della sup. fondiaria interessata all'intervento.

4. Ai sensi dell'art.68 della L.R. 30 dicembre 2016, *“Gli interventi di manutenzione degli alvei, delle opere idrauliche in alveo, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque possono essere eseguiti senza necessità di autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 42/2004) e della Valutazione di Incidenza Ambientale (DPR 8 settembre 1997 n.357)”*.

Art. 10 – Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico Graticolato romano

- D. Lgs. 42/2004 parte III
- P.T.C.P. art. 26
- PTRC art 27
- P.A.T.I. art. 14 N.T.
- P.A.T.I. art. 22
- P.A.T.I. art. 43

1. Negli ambiti interessati dall'impianto delle centuriazioni romane i progetti edilizi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con ampliamento dovranno essere corredati da una planimetria in cui siano riportati in un raggio di almeno 100 metri le seguenti preesistenze significative (ove rintracciabili):

- elementi lineari o puntuali tradizionali: quali muraure in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.
- siepi e filari esistenti di impianto antico tipici del paesaggio agrario;
- colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche (cavino, ecc.)
- corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- detratatori visivi;
- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
- elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.);
- eventuali ritrovamenti archeologici.

Art. 11 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

- D.P.R. 380/2001 art. 3
- D. Lgs. 42/2004 parte III
- D. Lgs n. 22/2004 art. 135
- D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996
- L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9
- P.T.C.P. art. 26
- P.A.T.I. art. 17 N.T.

1. In queste aree - individuate lungo il fiume Brenta e sul sedime della antica ferrovia Ostiglia – Treviso, - sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente.

2. Gli interventi edilizi ammessi in queste aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (senza demolizione con ricostruzione).

3. Gli interventi di tipo silvocolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.

In tal senso, queste aree boscate non potranno essere oggetto di manomissione che comporti tagli non programmati delle alberature.

4. Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone così come elencate nell'allegato “prontuario di mitigazione ambientale”.



Art. 12 - Vincolo monumentale

- *D.Lgs. 42/2004 parte II- art. 10*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *P.A.T.I. art. 15 N.T.*

1. Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo (con notifica di vincolo ex L. n. 1089/1939):
 - Chiesa e torre Campanaria piazza Marconi (vincolo art. 10/1 – decreto 3 giugno 2010);
 - Villa Mussato Busetto (notifica prot. 24752 del 23/11/2006);
 - Casa Zanolla, via Brenta, 4 - fg. 9 mapp. 50-53-54 – Decreto 24/7/1991).
2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, dei serramenti.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati comprese le aree scoperte di pertinenza è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
6. Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 art. 12
 - Fabbricato ex proprietà Carta, via Brenta Sinistra, 6 – fg. 9 mapp. 1141.
 - Oggetto di avvio di procedimento di verifica ex art. 12 D.Lvo 42/2004 data 9/11/2010;
 - Villa Breda;
 - Chiesa parrocchiale di Marsango e casa canonica;
 - Chiesa parrocchiale di Busiago;
 - Chiesa parrocchiale di Busiago vecchio.

Art. 13 – Vincolo sismico

- *O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3*
- *P.A.T.I. art. 16 N.T.*
- *D.G.R. 22/01/2008.*

1. L'intero territorio del comune di Campo San Martino è classificato "Zona sismica 3", ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2006, e della D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021.
2. I progetti di opere da realizzarsi nel territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche.

Art. 14 – Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)

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

1. Il P.I. acquisisce il perimetro del S.I.C. interessante il territorio comunale (Grave e zone umide del Brenta).



2. Trattasi di area sottoposta alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e n. 1400 del 29.08.2017.
3. Negli ambiti interessati dai Siti Natura 2000 o in loro prossimità ogni singolo intervento dovrà tener conto delle considerazioni poste dal c.d. "Principio di precauzione", che in sostanza afferma: "in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale".
4. Per qualsiasi intervento di trasformazione dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti.
5. Nelle aree della Rete Natura 2000 la progettazione del verde dovrà perseguire l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive. Va assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Art. 15 – Zone di protezione speciale (Z.P.S.) (Grave e zone umide del Brenta)

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

1. Valgono le norme di cui al precedente articolo.

Art. 16 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica.

- *P.A.T.I. art. 19 N.T.*

- *P.T.R.C. art. 80*

1. Il P.I. acquisisce l'ambito di formazione di Parchi e Riserve Naturali (L.R. 40/84) perimetrato dal PATI:
 - n° 20. Medio Corso del Brenta;
 - Paesaggio sommerso ferrovia dismessa Treviso-Ostiglia.
2. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 80, co. 1, lett. b) e co. 2 lett. b) del P.T.R.C. vigente (approvato con D.C.R. n. 62 del 30.06.2020).
3. Sono, comunque, ammessi gli interventi sull'esistente edificato lettere a), b), c), d), art. 3 DPR 380/2001, nonché gli interventi di cui al successivo art. 17.

Art. 17 – Ambiti naturalistici di livello regionale

- *P.A.T.I. art. 20 N.T.*

- *P.T.R.C. art. 80*

1. Il P.I. acquisisce il perimetro dell'ambito naturalistico denominato nel previgente P.T.R.C. "Medio corso del Brenta" nonché l'ambito denominato "Ferrovia dismessa Treviso-Ostiglia".
2. In tale ambito sono sempre ammesse quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. È fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.
3. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 80, co. 1, lett. b) e co. 2 lett. b) del P.T.R.C. vigente (approvato con D.C.R. n. 62 del 30.06.2020).
4. Il P.I. provvede ad individuare le aree nelle quali sono ammissibili gli interventi di completamento



del tessuto urbano preesistente.

5. Tali interventi sono normati ai successivi art. 49 – 54.

6. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti sono ammessi nei limiti di cui all'art. 44/4a - 44/4c della L.R. 11/2004.

Art. 18 – Zone umide (Corso del Brenta)

- *P.A.T.I. art. 50 N.T.*

1. Valgono le norme di cui al precedente articolo 17.

Art. 19 – Agro centuriato

- *D. Lgs. 42/2004 parte III*
- *P.T.C.P. art. 26*
- *PTRC art 27*
- *P.A.T.I. art. 22 N.T.*

1. Valgono le norme di cui al precedente articolo 10.

Art. 20 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

- *PATI art. 23 N.T.*
- *Piano stralcio P.A.I. – DPCM 21/11/2013*
- *Decreto Segretariale n.53 del 15/10/2014.*

1. Il P.I. acquisisce i vincoli P.A.I.. Sono le aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato con delibera n. 1 del 3 marzo 2004 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici e successiva variante adottata da parte del Comitato Istituzionale il 9 novembre 2012, approvato con D.P.C.M. il 21/11/2013 (Gazzetta Ufficiale n.97 del 28 aprile 2014).

2. Il comune di Campo San Martino è interessato da aree con pericolosità idraulica moderata (P1), con pericolosità idraulica media (P2) e con pericolosità idraulica elevata (P3) nonché di un'area fluviale.

3. In queste aree dovranno essere rispettate la disciplina del suddetto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico sopra citato in funzione delle diverse condizioni di pericolosità e rischio.

Art. 21 – Verde privato

1. Tali aree sono individuate puntualmente dal P.I. e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni, esclusi i manufatti di arredo del giardino (pergolati purché privi di copertura fissa).

2. Tali aree si configurano, quindi, come aree di tutela e non come Zone Territoriali Omogenee.

3. L'edificabilità è definita dalle norme di cui al successivo capo 8 (Uso del suolo).

4. Le aree di cui al presente articolo non sono identificabili come aree di cui al successivo Capo 8 (ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. 4/2015).



CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 22 – Viabilità - Fasce di rispetto

- D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285
- DPR 16/12/1992 n. 495
- DM 1/4/1968 n. 1404
- P.T.C.P. art. 38
- P.A.T.I. art. 28 N.T.

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

2. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada",
- art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali",
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. Nella cartografia e nelle presenti norme del P.I. sono individuate le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, le demolizioni parziali che non conservino il sedime o gli ampliamenti fronteggianti le strade, saranno quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.

4. Vigono inoltre le ulteriori prescrizioni e limitazioni previste dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (artt. 14 - 18) e dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (artt. 26 - 28).

5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatoria, ancorché realizzabile solo nell'area adiacente contigua al vincolo.

6. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione tranne per:

- ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
- parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
- aree a standard per verde e parcheggi (drenanti);
- interventi di arredo stradale e segnaletica;
- canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

7. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.A.T. e del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e s.m.i., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.

8. Sono consentiti, previa disciplina sotto forma di scheda norma da parte del P.I., gli ampliamenti dei



fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume assentito, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.

9. In caso di cambio d'uso va garantito il recepimento delle quantità minime a standard fissate dalla vigente normativa.

10. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme da annotarsi nell'apposito registro dei crediti edilizi.

11. Le fasce di rispetto individuate nelle tavole del P.I., fino a diversa disciplina, sono da ritenersi coerenti con il comma 3, art. 26 del D.P.R. 495/1992.

Art. 23 - Ferrovia / Fasce di rispetto (ex Ostiglia)

- DPR 11/7/1980 n° 753
- L.R. 11/13.04.2001
- P.T.C.P. art. 25/B
- P.A.T.I. art. 29.

1. Il P.I. acquisisce il tracciato dimesso della ferrovia Treviso Ostiglia.

2. Ancorché dimesso, lungo il tracciato, dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" (m 20,00).

Pertanto in queste fasce è vietato costruire, ricostruire edifici o manufatti di qualsiasi tipo.

3. Per i fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia (ex DPR 380/2001 – lett. a), b), c), d), art. 3) senza demolizione con ricostruzione.

4. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto delle procedure di cui al precedente art. 22.1.

5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tali dal PI.

Art. 24 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

- P.A.T.I. art. 30 N.T.
- L.R. n. 27/93
- DGR n. 1526 del 11.4.2000
- DGR n. 1432 del 31.5.2002
- DGR n. 3617 del 28.11.2003
- L.R. n. 1 del 9.1.2003
- L. 36 del 22.02.2001
- D.M. ambientale 28 maggio 2008.

1. Nel Comune non sono individuate linee di elettrodotti.

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti statali e della legislazione regionale vigente.

3. L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto sarà quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni regionali.

4. L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle norme statali vigenti.

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



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

Art. 25 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 31 N.T.*
- *Regio Decreto 1265/1934*
- *Legge 1/8/2002 n° 166 art. 28*
- *DPR 2854/1990*
- *L.R. 4/2015 art.4*
- *L.R. 30/2016.*

1. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri devono avvenire nel rispetto del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come modificato dall'art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della Legge 1 agosto 2002 n. 166.
2. La cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto sono in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del P.I.
3. Le eventuali variazioni delle fasce di rispetto comporteranno l'automatico adeguamento delle individuazioni del P.I.
4. All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, qualora non in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art.3, co. 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 senza modifiche del sedime.
5. All'interno delle fasce di rispetto, atteso che non possono essere realizzati nuovi edifici, per gli edifici esistenti è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.A.T.I.
6. Gli edifici e gli elementi identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e sono previsti crediti edilizi come disciplinato dalle presenti norme, da annotarsi nell'apposito registro elettronico dei crediti edilizi.

Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

- *P.T.C.P. art. 43 Titolo IV*
- *DPCM 08/07/2003;*
- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T.I. art. 32 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000.*

1. La cartografia del P.I. individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. Qualsiasi nuovo impianto dovrà essere progettato in modo tale da definire con sicurezza l'ampiezza delle fasce di rispetto.
3. Le ditte installatrici dovranno dimostrare la certezza - sulla base dei dati e delle metodologie più



aggiornate - del calcolo progettuale.

4. L'installazione di nuovi impianti dovrà:

- escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in generale sugli edifici pubblici adibiti a servizi;
- escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa (zone di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale);
- escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale e in particolare sui fabbricati vincolati ai sensi del precedente art. 12 e sulle aree di cui ai precedenti artt. 8-9-16-17-18;
- escludere la localizzazione di impianti che, per tipologia, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili.

Art. 27 – Idrografia – Zone di tutela - Zone di tutela di profondità diverse – Fasce di rispetto

- L.R. 11/2004 art. 41 lett g
- P.T.C.P. CAPO III
- R.D. 523/1904
- R.D. 368/04 art.133
- P.A.T.I. art. 24 N.T.
- (vedasi anche riferimenti art 42 successivo)
- L.R. n.11/2004
- D.Lgs. n.152/2004
- Piano delle Acque Approvato C.C. n.39 del 9/12/2015.

27.1 Zone di tutela

27.1.1. È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali, dei corsi d'acqua individuati nel P.I..

27.1.2. Essi sono:

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Canale Piovetta | (da S. Giorgio a Curtarolo ad ovest di Marsango) |
| - Scolo Ghebbo Vecchio | confine con Villa del Conte) |
| - Scolo Ghebbo Mussato | (attraversa da nord a sud dal confine Villa del Conte al confine Curtarolo) |
| - Scolo Riale | (da S. Giorgio a Curtarolo attraverso Marsango) |
| - Canaletta Anselmi | (confine con Villa del Conte) |
| - Canaletta Cocche | (ad est di Busiagio Vecchio) |
| - Scolo Piovego di Villabozza | (confine con il comune di S. Giustina in C.) |
| - Brenta | |
| - Scolo Pieve | (ad est di Campo San Martino) |
| - Scolo Piovego di S. Martino | (da confine con S. Giorgio fino al Brenta) |
| - Scolo Pozzon | (a sud provinciale Via Basse a confine con Piazzola) |
| - Scolo Camerini | (destra Brenta a confine con Piazzola) |

27.1.3. Entro tali zone sono sempre consentiti gli interventi di restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici legittimi esistenti (lett. a),b),c),d) art. 3/1 D.P.R. 380).

27.1.4. La nuova edificazione, ancorché ammessa, dovrà rispettare le distanze definite dalle “fasce di rispetto” dei paragrafi successivi.

27.1.5. I nuovi locali abitabili dovranno essere impostati a quota superiore a +50 cm. dal piano campagna e, comunque, a quota superiore alle esondazioni storicamente rilevate.

27.1.6. Non sono in ogni caso ammesse piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito di tutela.

27.1.7. Sono invece ammesse le piste ciclabili e percorsi pedonali di interesse pubblico, le aree a parco e a verde e in generale gli interventi di mitigazione ambientale di cui al successivo art. 58.

27.1.8. Le opere in prossimità di rilevati artigianali o sponde devono essere specificatamente



autorizzate con apposito iter istruttorio dell'Ente avente competenza nel corso d'acqua interessato.

27.2 Fasce di rispetto

27.2.1 Nelle fasce di rispetto – in tutte le Z.T.I.O. del Comune – sono vietate le nuove costruzioni. Negli interventi sull'esistente edificato, gli ampliamenti anche se ammessi, dovranno rispettare le distanze definite dalle fasce di rispetto di cui ai paragrafi successivi.

27.2.2. Gli ampliamenti non potranno sopravanzare rispetto al canale.

27.3 – Fasce di rispetto nelle zone agricole

a) Fiume Brenta “all'interno degli Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed alla tutela paesaggistica”: m 100 dall'unghia esterna dell'argine o dall'area demaniale.

b) Canale Piovetta

Scolo Ghebbo Vecchio

Scolo Ghebbo Mussato (al confine Curtarolo) Scolo Riale

Canaletta Anselmi Canaletta Cocche

Scolo Piovego di Villabozza Scolo Pieve

Scolo Piovego di S. Martino Scolo Pozzon

Scolo Camerini

- m 30 dall'unghia esterna dall'argine o dall'area demaniale;
- m 100 all'interno dell'“Ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e alla tutela paesaggistica” del previgente P.T.R.C.

c) Restanti canali demaniali (anche se non individuati nelle tav. di P.I.): m 10 dal limite dell'area demaniale.

Potranno essere consentite distanze minori (con fascia di m 5.00, comunque, libera) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie.

27.4 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole.

Canali di cui al precedente punto a): distanza minima m 10;

Canali di cui al precedente punto b): distanza minima m 10;

Canali di cui al precedente punto c): distanza minima m 10.

Sono ammesse in queste zone riduzioni delle fasce di rispetto fino a m 4,00, se autorizzate dai Consorzi di Bonifica e, comunque, solo nel caso di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie.

Art. 28 – Depuratori - Fasce di rispetto

- P.A.T.I. art. 26 N.T.
- Del. 4/02/1977 Comitato ministeriale.

1. Nella costruzione di nuovi impianti di depurazione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore e di norma coincidente con una fascia di 100 metri.

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

3. È ammessa solo la realizzazione di aree a standard (parcheggi – aree verdi), nonché le strade di accesso, le piste ciclabili, gli impianti CERD (per la raccolta differenziata dei Rifiuti solidi urbani) e in generale tutti gli interventi di mitigazione e di mimetizzazione dell'impianto. Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono esclusivamente quelli riferibili alle opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici. (D.P.R. 380 art. 3/1 lett. a),b),c),d)).



4. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.
5. Eventuali fabbricati demoliti potranno essere ricostruiti appena al di fuori della fascia di rispetto.

Art. 29 – Allevamenti zootecnici

- *L.R. 11/2004 art.44 – provvedimento G.R. art. 50 L.R. 11/2004 punto 3, lett.d/1*
- *P.A.T. I. art. 33 N.T.*
- *D.G.R. 22.12.1989 n°.7949*
- *D.G.R. 3178/2004*
- *D.G.R. 329/2010*
- *D.G.R. 856/2012*
- *D.M. 7/4/2006*
- *D.Lgs. 81/2004 all. 4 – punto 6.5.*

1. Il P.I. individua gli allevamenti zootecnici definiti “urbanisticamente” come “aziendali”, presenti sul territorio comunale. Il relativo censimento non individua allevamenti intensivi.
2. Il P.I., pertanto, non graficizza le fasce di rispetto derivanti dalla applicazione della DGR 856 del 15 maggio 2012, in quanto non applicabili agli allevamenti esistenti nel comune.
3. Si applicheranno, pertanto, le distanze definite dalle presenti norme al successivo articolo 55.
4. Ai fini del calcolo delle distanze si richiamano le specifiche determinazioni di cui al citato All. “A” della DGRV 856 per eventuali nuovi allevamenti o ampliamento di allevamenti esistenti che rientrino nelle casistiche definite nella D.G.R.V.
5. Esse riguardano:
 - gli allevamenti zootecnici intensivi di cui sopra;
 - gli allevamenti che superano il peso vivo medio della Tab. 1 / classe 1 (DGR 856/2012 All.”A”);
 - gli ampliamenti di centri zootecnici preesistenti comportanti la perdita del nesso funzionale con l’azienda agricola (anche per singole tipologie di intervento);
 - i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomassa e biogas.
6. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio sugli allevamenti sono assoggettati a “permesso di costruire” (ristrutturazione edilizia – nuova costruzione) e sono condizionati dalla preventiva individuazione delle distanze reciproche di cui alla citata DGR 856/2012.
Tale individuazione dovrà essere ottenuta nel rispetto delle metodologie contenute nella DGR stessa asseverata da un tecnico abilitato (agronomo – dott. forestale).



CAPO 4 - IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 30 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

- *Regio Decreto 368/1904 e 523/1904*
- *PTCP art. 14 B*
- *DRG 427 del 30/01/95*
- *PATI art. 48 N.T.*
- *DGR 102/26.01.2010.*

1. Il P.I. individua nel Comune le aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico.
2. Le indagini idrogeologiche hanno evidenziato come gran parte del territorio comunale sia assoggettato ad esondabilità e/o ristagno idrico.
3. In generale gli interventi di trasformazione territoriale dovranno garantire la possibilità di creare opportune casse di espansione ricavate nelle depressioni naturali del terreno.
4. Tali aree dovranno configurarsi in modo tale da acquisire la duplice fruizione:
 - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
 - di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.
5. Dovranno inoltre:
 - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
 - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;
 - la loro configurazione plano altimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.
6. In tutte queste aree, inoltre, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere attuati in modo da garantire i seguenti obiettivi:
 - a) le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.
 - b) Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tombinatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
 - c) Gli scolli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
 - d) Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica e comunque essa dovrà essere impostata ad una quota superiore alla quota media di falda.
 - e) Eventuali nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate.A tale scopo per presentare una domanda di tombinamento, dovrà essere allegata apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza



massima non deve superare i 5 metri.

- f) Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, secondo quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati. Sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.
- g) Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.
- h) Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
- i) I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.
- j) Oltre a quanto previsto dalle presenti N.T.O. nel rilascio dei "permessi di costruire" si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

Art. 31 – Aree soggette ad erosione – Fiume Brenta

- PTCP art. 14 B
- PATI art. 48.

1. Il P.I. individua come aree soggette ad erosione alcuni tratti delle sponde del fiume Brenta. Valgono le norme, per quanto interagenti, del precedente articolo e dell'art. 20.
2. In queste aree, in particolare, è assolutamente vietato il taglio delle alberature riparali se non autorizzate dalle competenti autorità (Genio Civile, Consorzi, Corpo forestale).
3. Le opere di protezione delle sponde non potranno essere manomesse e quindi non potranno prevedersi punti fissi di attracco fluviale o percorsi anche pedonali di accesso alle vie d'acqua senza il permesso specifico delle competenti autorità.

Art. 32 - Aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali (fiume Brenta)

- PATI art. 53

1. Il P.I. individua questi ambiti all'interno o in corrispondenza delle aree del fiume Brenta; in tali zone si applicheranno pertanto le norme degli artt. 8-16-17-18.

Art. 33 – Coni visuali

- PTCP art. 14 B
- PATI art. 77 N.T.

1. Il "cono visuale" identifica la "vista" di un sito specifico o di un oggetto architettonico percepiti per la loro valenza paesaggistico-ambientale e/o per il loro valore architettonico.
2. Il P.I. individua i coni visuali "aperti" (e, quindi, non specificatamente indirizzati a singole o



particolari emergenze ambientali/architettoniche).

3 Sono ambiti di particolare pregio ambientale e paesaggistico assoggettati alla prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire elementi singolari del paesaggio, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni secondo le prescrizioni dell'autorità comunale.

4. Per una profondità di 100 m, o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima.

5. In questi luoghi eventuali interventi di modificazione del suolo agricolo dovranno essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali ovvero limitando le altezze delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza (es. prato).



CAPO 5 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Il P.I. acquisisce e affina gli ambiti delle Invarianti Paesaggistiche di cui al capo II delle N.T. del P.A.T.I.

Art. 34 – Ambiti dei Corsi d’acqua

- *PTCP art. 26*
- *D. Lgs 42/2004*
- *PATI art. 35 e art. 49 N.T.*

1. Il P.I. acquisisce dal PATI i corsi d’acqua di maggior importanza esistenti sul territorio comunale:

- Canale Piovetta
- Scolo Ghebbo Vecchio
- Scolo Ghebbo Mussato
- Scolo Riale
- Canaletta Anselmi
- Canaletta Cocche
- Scolo Piovego di Villabozza
- Fiume Brenta
- Scolo Pieve
- Scolo Piovevo di S. Martino
- Scolo Pozzon
- Scolo Camerini

2. In tali ambiti ogni intervento di manutenzione e riqualificazione dovrà avvenire nel principio della salvaguardia del territorio e della riduzione dell’impatto ambientale e degli inquinamenti;

2.1 è ammesso lo sfalcio della vegetazione sponale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;

2.2 è da mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.

3. Operativamente si devono rispettare le seguenti norme:

- all'interno delle aree inondabili l'obiettivo primario sarà la tutela dell'ecosistema e dell'ambiente fluviale mediante interventi di manutenzione dell'alveo e della vegetazione.
- le aree attrezzate non potranno essere previste all'interno delle aree inondabili L’edificabilità in questi ambiti è regolamentata nel precedente art. 27.

Art. 35 – Ambiti di Parchi e Ambiti naturalistici

- *PATI art. 19 – 20 - 36 N.T.*
- *PATI art. 37 N.T.*

1. Il PATI individua i parchi e gli ambiti naturalistici comunali che devono essere valorizzati nella loro complessità come aree di connessione con i centri urbani, le periferie e gli elementi ambientali che il P.I. acquisisce nelle tavole progettuali.

2. Gli interventi di trasformazione del territorio sono regolamentati dai precedenti art. 16 – 17.

35.1 Siepi e filari alberati significativi

Negli ambiti interessati da questi elementi lineari sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla conservazione delle alberature.

Sono, quindi, ammessi solo interventi fitosanitari o di potatura e di sostituzione di essenze non autoctone.



Art. 36 – Paleoalvei

- PATI art. 40 N.T.

1. Per aree tutelate come “paleo-alveo” del fiume Brenta si dettano le seguenti prescrizioni:
 - gli interventi di nuovi tracciati stradali e nuova edificazione debbono mantenere e valorizzare i segni dell'assetto fondiario e delle curve dei paleo-alvei;
 - sono da valorizzare percorsi per il tempo libero esistenti o da incentivare quelli di nuova realizzazione, sovrapponendosi ai segni dei paleo-alvei e seguendo quindi le alberature e le siepi campestri; si favorirà la percorribilità ciclopedonale lungo alzaie e carrarecce.
 - sono da tutelare le alberature esistenti le siepi e i filari alberati.
2. Il “paleo alveo” del fiume Brenta è, altresì, ricompreso negli ambiti di cui ai precedenti art. 16 (Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica) e art. 17 (ambiti naturalistici a livello regionale).
Alla relativa normativa, pertanto, si rimanda.

Art. 37 – Pertinenze scoperte da tutelare - Contesti figurativi dei complessi monumentali. (Villa Breda – Villa Zanolla – Villa Busetto)

- PATI art. 42, art. 76 e art. 75 N.T.

1. Il P.I. individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite dalle aree di pertinenza dei seguenti edifici storici:
 - Villa Breda
 - Villa Zanolla
 - Villa Busetto
2. Sono vietati in tali ambiti:
 - gli smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
 - i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
 - dovrà essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
3. Per le aree di pertinenza degli immobili vincolati ex L. 1089/1930 valgono altresì le norme ex art. 12 precedente.

Art. 38 – Graticolato romano

- PATI art. 43 N.T.

1. In adeguamento alle norme ex art. 43 N.T. – PATI il P.I. individua quali “invarianti di natura paesaggistica”, gli elementi lineari dell'agro centuriato (cardi a decumani).
2. Valgono le norme del precedente art. 10.

Art. 39 – Ville venete

- PTCP art. 26 C

- PATI art. 44, art 72 e art. 91 N.T.

1. Il P.I. acquisisce l'individuazione delle ville censite dall'“Istituto Regionale Ville Venete”. Esse sono Villa Breda – Villa Busetto Mussato – Villa Zanolla.
2. Per questi fabbricati vigono le norme di tutela del P.I., risultanti dalla relativa schedatura.
3. Per la “Villa Zanolla”, “Villa Breda” e “Villa Busetto Mussato” vige, altresì, il vincolo ex L. 1089/1939.



CAPO 6 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 40 - Aree idonee a condizione di specifiche norme

- P.A.T.I. art. 45 e art. 46

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in quattro sottoclassi di idoneità ai fini edificatori.

SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
E	<ul style="list-style-type: none">- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni- assenti o limitati fenomeni di esondazione- falda prof. < 3 m	<ul style="list-style-type: none">- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e la qualità geotecnica dei terreni- accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue- eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)- attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini
F	<ul style="list-style-type: none">- scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni- assenti o limitati fenomeni di esondazione- falda prof. < 3 m	<ul style="list-style-type: none">- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali- accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue- monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggettamento acqua in fase costruttiva- attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini
G	<ul style="list-style-type: none">- mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni- frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica	<ul style="list-style-type: none">- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno- accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue- mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica)- sopraelevazione del piano campagna- eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)



H	<ul style="list-style-type: none">- scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni- frequenti fenomeni di esondazione per insufficienza della rete di bonifica	<ul style="list-style-type: none">- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno, soprattutto in relazione alle tipologie fondazionali e previsione dei cedimenti assoluti e differenziali- accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue- mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica)- sopraelevazione del piano campagna- eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe)- monitoraggio della falda dentro e fuori l'area di intervento prima e durante le operazioni di aggettamento acqua in fase costruttiva- attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni coesivi di sedime degli edifici vicini
----------	---	--

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

3. In particolare tutti i nuovi interventi che prevedano piani interrati dovranno sempre essere corredati dalla relazione idrogeologica di cui sopra.

La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologiche-tecniche, ai processi geomorfologici in atto e alle condizioni di rischio geologico-idraulico esistenti e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

Art. 41 – Aree non idonee

- P.A.T.I. art. 47

1. Il P.A.T.I. individua porzioni del territorio comunale, dopo verifica geologica, con caratteristiche non idonee alle trasformazioni.

2. Tali ambiti sono riscontrabili nelle aree fluviali del Brenta e di elevata pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I., nelle aree protette SIC e/o ZPS.

3. Il P.I. acquisisce ed affina tali perimetri.

4. In tali ambiti è vietato qualsiasi intervento, fatto salvo quelli di messa in sicurezza del sito e gli interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico-ambientale.

5. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme di cui all'art.20 precedente, sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione. Sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento fino a mc.150 di cui al successivo capo 8 purché esclusivamente finalizzati all'adeguamento igienico sanitario del fabbricato.

6. In queste aree sono consentite la realizzazione di aree boscate e i relativi lavori di piantumazione;



inoltre, per la loro visione di naturalità sono altresì consentiti la realizzazione di percorsi ciclopeditoni e quant'altro necessario al recupero dell'ambiente naturalistico del sito.

7. In particolare vengono date le seguenti specifiche:

CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
3	<ul style="list-style-type: none">- area fluviale del Fiume Brenta- fascia di normale espansione fluviale in caso di piena o morbida del fiume- terreni soggetti a fitta canalizzazione per la regimazione e scolo delle acque di risorgiva- falda sub-superficiale e ristagno idrico- elevata pericolosità geomorfologica in genere- area di cava con falda affiorante- area di cava non ripristinata- scadenti caratteristiche geo-tecniche dei terreni	<ul style="list-style-type: none">- area non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale e della sicurezza e incolumità pubblica- tutela del paesaggio e dei percorsi naturalistici esistenti- non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda o comunque dall'area demaniale o altrimenti vincolata qualora più ampia- manutenzione degli scolli e fognature, degli eventuali terrazzamenti- messa in sicurezza delle aree di cava non ripristinate- accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno nel caso di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente- attenta analisi geologia e idrogeologica per non indurre peggioramenti alle condizioni di stabilità preesistenti- interventi di ristrutturazione e riordino dei volumi esistenti sono ammessi nel rispetto della disciplina di zona a condizione che siano contestualmente realizzate opere per la riduzione del rischio in conformità ai punti precedenti- attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini

Art. 42 – Compatibilità idraulica

- L. 64/74
- D.M.LL.PP dell'11.03.88
- Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n. 30483
- D.M. 14.09.2005
- D.G.R.V. 1322 del 10.05.2006
- D.Lgs. 152/2006 art 115, comma 1
- D.G.R.V. n°1841 del 19.06.2007
- R.D. 368/1904 art.133
- R.D. 523/1904
- *Compatibilità idraulica – parere Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste 31/03/2014 – prot. 35001*
- *Consorzio di Bonifica Acque Risorgive parere 05/03/2014 prot.3779*
- *Consorzio di Bonifica Brenta e Bacchiglione parere del 25/03/2014 – prot. 3223*
- *Piano generale di bonifica e di tutela del territorio – adottato 21/02/2011*



- D.G.R. 3637/2002
- Conferenza di Servizi – Prov.di Padova 04/11/2009
- D.G.R. 427 del 10/04/2013 art. 20/1bis “Piano delle acque P. di A.”
- Linee guida per gli interventi di prevenzione dagli allagamenti e mitigazione degli effetti – Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007.

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio debbono essere sottoposti preliminarmente alle seguenti verifiche:

1. Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;
2. La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;
3. Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove fossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde;
4. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico della ditta lottizzante;
5. Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;
6. I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;
7. Per la prevenzione del rischio i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi;
8. I valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
 - 800 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per la nuova viabilità;
 - 700 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree produttive;
 - 600 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata, per le nuove aree residenziali.In fase di progettazione dovrà, comunque, essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario: dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. Il volume di invaso dovrà essere ricavato di norma mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
9. Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari



- a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
10. Per gli interventi di nuova viabilità, nei tratti di intersezione con canali irrigui e comunque nei tratti di attraversamento di corsi d'acqua all'interno di aree SIC o ZPS, dovranno essere realizzati sistemi disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che dovranno periodicamente essere sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
 11. E' vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, anche ai sensi dell'art 115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
 12. L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici convoglianti nel fiume Brenta, può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione; Eventuali opere di smaltimento delle acque sul fiume Brenta dovranno essere preventivamente sottoposte alla CTR Ambiente. Il consorzio di Bonifica competente per territorio diverrà titolare o concessionario di tale opera;
 13. Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno;
 14. La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica.
2. Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (PUA o Comparti), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare le tipologie di seguito elencate:
1. Nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali - nuove affossature, bacini di accumulo, ecc. (almeno il 50% del volume necessario dovrà essere realizzato con tali tipologie) - e marginalmente profondi - sovradimensionamento delle condotte, vasche di laminazione, di norma pari a una superficie di almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali ai fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;
 2. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla
 3. D.G.R.V. n°1841 del 19.06.2007) l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;
 4. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
 5. I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il



mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;

6. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
7. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza, depositando al protocollo apposita richiesta in carta semplice completa dei relativi allegati (eventualmente da concordare) in triplice copia;
8. Ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 si richiamano, inoltre, le seguenti norme:
9. “-Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altri opere d'una bonificazione:
10. le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
11. qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
12. qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifichino o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua.”

3. Permeabilità dei suoli

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi. Deve essere attuato:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

4. Il “Prontuario di mitigazione ambientale” precisa le percentuali minime di permeabilità delle aree fondiarie assoggettate ad opere di trasformazione del territorio.



CAPO 7 - RETE ECOLOGICA

Art. 43 – Area nucleo

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

1. Nel P.I. le “aree nucleo” sono identificate nel corso del fiume Brenta, nei Paleoalvei dello stesso. Si rimanda per le norme ai precedenti articoli 34,35 e 36.
2. Il progetto di rinaturazione previsto dall’art. 78 del PATI sarà definito con apposita e specifica variante al P.I. in sinergia con i comuni del PATI (possibilmente!) e il comune di S. Giorgio in Bosco.
3. Nelle more di approvazione del progetto di cui al precedente comma, in queste aree:
 - non sono ammessi gli interventi antropici che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici (urbanizzazione, riduzione a coltivo, disturbo antropico di vario genere quale rumore, emissione di fumi, vapori e fluidi, mutamento della struttura, densità e composizione botanica del corridoio, ecc.);
 - sono ammessi gli interventi sulle aree di urbanizzazione diffusa insistenti all’interno dell’area nucleo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia sull’esistente edificato.

Art. 44 – Area di connessione naturalistica

- P.A.T.I. art. 79

1. Queste aree coincidono con le aree di contorno al fiume Brenta comprese tra le aree di edificazione consolidata fino al confine con il comune di Piazzola (ad ovest) e SS47 Valsugana (ad est).
 2. Il P.I. provvede ad affinare il relativo perimetro in relazione all’individuazione ed all’attuazione delle nuove aree edificabili.
 3. Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.
- In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 m) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
- le fasce vegetative,
 - le siepi fitte di connessione ecologica;
 - i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
 - il sistema scolante.

Art. 45 – Corridoi ecologici principali e secondari e i corsi d’acqua

- P.A.T.I. art. 80 e art. 81

1. Il P.I. individua nel territorio i corridoi ecologici principali e secondari. Essi sono:
 - corridoi ecologici principali: fiume Brenta;
 - corridoi ecologici secondari: ferrovia (dimessa) Treviso – Ostiglia (nei due tratti di Marsango e Campo San Martino);
 - canali di cui al precedente art. 27.
2. I progetti di trasformazione del territorio dovranno rilevare e conservare, nella fascia di tutela di cui al precedente art. 27:
 - a) le aree verdi significative esistenti costituite da essenze autoctone;
 - b) le zone umide anche minime;
 - c) le aree boscate anche minime;
 - d) i corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - e) i prati;



- f) le siepi e filari alberati.
3. I progetti interessanti barriere infrastrutturali (strade ecc.) di interruzione dei corridoi ecologici dovranno prevedere adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e alla fauna.
 4. I varchi costituiscono una importante garanzia per la fruizione della fauna terrestre ed ittica del corridoio ecologico.
 5. Essi, pertanto, dovranno essere mantenuti in modo da permettere il passaggio della fauna (ecodotti).
 6. Non sono, quindi, ammesse chiusure con griglie, inferriate che limitino anche parzialmente la completa fruibilità del corridoio.
 7. In particolare lungo i corsi d'acqua pubblici la costruzione di griglie, sbarramenti, dighe che comportano salti d'acqua, non potranno interessare la completa sezione del canale.
 8. Dovranno essere sempre garantite la presenza di scivoli che permettano la risalita della fauna ittica.
 9. Tutti gli interventi sulla viabilità esistente o in progetto (comprese le piste ciclabili) dovranno verificare in progetto la fattibilità della realizzazione dei varchi infrastrutturali. La loro eventuale impossibilità di attuazione dovrà essere espressamente giustificata in progetto.

Art. 46 – Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

- P.A.T.I. art. 71

1. Sono le aree agricole del comune ancora dotate di buona integrità.
2. Esse sono coincidenti con le parti del territorio agricolo a nord (confine S. Giorgio – Villa del Conte) e ad est (confine S. Giorgio delle Pertiche).
3. In queste aree l'edificazione ammessa per le zone agricole dovrà conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità.
4. Valgono, per quanto interagenti, le norme di cui al precedente art. 44, nonché le norme di cui ai successivi articoli 55.A – 55.B – 55.C.



CAPO 8 - USO DEL SUOLO

1. GENERALITA'

1. Il P.I. acquisisce la suddivisione strategica del territorio comunale del PATI. Nel P.I. tale suddivisione può essere così riassunta:

- a) Aree a tessuto consolidato (nel PATI: aree di urbanizzazione consolidata)
- b) Aree a tessuto diffuso (nel PATI: aree di edificazione diffusa)
- c) Aree agricole
- d) Aree per servizi.

1.1 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

- L.R. 11/2004 art. 50/1, lett. b
- D.M. 2/4/1968 n° 1444.

1. Il P.I. acquisisce nella cartografia gli “Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)” del P.A.T.I. Gli ATO interessanti il comune di Campo San Martino sono i seguenti:

- ATO 25 – Contesto con particolare valenza ambientale – L’Area del Brenta;
- ATO 26 – Contesto prevalentemente residenziale – Campo San Martino Capoluogo;
- ATO 27 – Contesto prevalentemente produttivo – Campo S. Martino parte nord ex zona D;
- ATO 28 – Contesto prevalentemente agricolo – Campo S. Martino – Aree Busiagio Nuovo e Busiagio Vecchio;
- ATO 29 - Contesto prevalentemente residenziale – Marsango.

2. Il P.I. suddivide ciascun ATO in zone territoriali omogenee diverse dalle Z.T.O. di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444, sulla base delle modalità contenute nelle specifiche tecniche ex art. 50/1, lett. b – L.R. 11/2004 (Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee).

3. Tali nuove zone definite “Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo” (Z.T.I.O.) sono state individuate sulla base di un’analisi complessa del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:

- il processo di trasformazione storica dell’edificazione;
- la presenza di destinazioni d’uso prevalenti dell’edificato;
- la prevalenza di interventi omogenei rispetto a tipologie insediative rintracciabili sul territorio (casa singola – interventi riferiti alle tipologie a blocco o in linea ecc.).

1.2 DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

1.2.1 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

1. Gli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” (AUC) sono definiti ai sensi dell’art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 e comprendono:

- a) l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;
- c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all’utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all’uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.;
- e) i nuclei insediativi in zona agricola.

3. All’interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal P.I., qualora compatibili



con il P.A.T.I., in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo.

4. Nel caso di aree di cui al comma 1 lett. d) del presente articolo, ricomprese all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, l'eventuale trasformazione futura di tali ambiti potrà rientrare nel monitoraggio del consumo di suolo, dal momento che, pur essendo tali aree incluse negli AUC, il loro utilizzo a fini edificatori potrà essere compensato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, da un corrispondente ripristino della permeabilità di analoghe superfici, situate dentro o fuori dagli stessi Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

1.2.2 – Quantità massima di consumo di suolo

1. Lo strumento urbanistico comunale determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 e secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo disposta dalla suddetta deliberazione è pari a 3,99 Ha.
2. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017.
3. Con le finalità della L.R. 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla D.G.R.V. 668/2018 si istituisce il Registro Fondiario del consumo di suolo quale elaborato del Piano degli Interventi necessario ai fini del monitoraggio.

2. MODALITA' OPERATIVE

1. Le tavole di Progetto individuano all'interno delle Z.T.I.O.:

- g) gli Ambiti delle "Aree Progetto"
- h) gli Ambiti delle "Schede Progetto"
- i) gli ambiti inedificabili ex art.7 L.R. n.4/2015.

1.1. Aree Progetto (A.P.)

All'interno delle Z.T.I.O., il P.I. individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del P.I., i più significativi interventi di trasformazione del territorio.

Tali aree sono definite dal P.I. come "Aree progetto".

1.2 Schede progetto (S.P.)

Il P.I. individua all'interno delle Z.T.I.O. specifiche funzioni, non omogenee alle destinazioni prevalenti della zona, (Attività produttive in zona impropria, destinazioni specifiche ecc.) che proprio per la loro specificità debbono essere puntualmente normate.

Tali funzioni vengono definite in apposite schede progettuali denominate "schede progetto".

1.3 Per ogni "Area Progetto" ovvero per ogni "Scheda Progetto" le tabelle di normativa, allegate alle presenti norme, definiscono:

- la superficie territoriale dell'intervento;
- la densità di edificazione estese a tutto l'ambito;
- l'altezza massima ammissibile dei nuovi interventi edilizi;
- le volumetrie complessive ammissibili sull'intero ambito;
- la percentuale massima di superficie coperta;
- i nuovi abitanti insediabili (calcolati in base allo standard di 150 mc/ab);
- la superficie di SAU trasformata;
- la quantificazione degli standard primari e secondari;
- l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
- le eventuali specificità dell'intervento (note).

2.1- Edificabilità nelle aree trasformabili

Il P.I. graficizza le "aree trasformabili" del PATI ai soli fini della verifica della congruenza con il piano strutturale.



L'edificabilità in queste aree deve, quindi, essere espressamente prevista dal Piano degli Interventi nel periodo quinquennale di vigenza.

Pertanto le "aree trasformabili" del PATI (agricole nel previgente PRG), non espressamente rese edificabili dal presente P.I., debbono intendersi quali Z.T.I.O. agricole.

Le stesse concorrono alla definizione dei parametri, ex art. 44 L.R. 11/2004.

Su tali aree, comunque, non è ammessa la collocazione delle strutture agricolo- produttive e residenziali di cui al successivo art. 55.

2.2- Interventi di trasformazione sul territorio – Norme Generali

In tutto il territorio comunale gli interventi di trasformazione sono condizionati alle seguenti verifiche preliminari.

Verifica della compatibilità idraulica dell'intervento.

Dovrà essere verificato sulla base dei riferimenti normativi riportati nel precedente capo 6 la compatibilità dell'intervento con le aree di ristagno idrico o esondabili o con le zone umide.

Verifica dell'idoneità geologica.

Dovrà essere verificata l'idoneità dell'area, in riferimento al rispetto del D.M. 14/1/2008 così come indicato al precedente capo 6.

Verifica della compatibilità al sistema ambientale di cui ai precedenti capi 4-5.

ambiti di natura paesaggistica/ambientale – rete ecologica

ambiti di particolare fragilità ai fini geologici – idraulici.

Le verifiche di cui ai punti precedenti dovranno fare esplicito riferimento a tali ambiti, ove gli stessi fossero interessati allo specifico progetto di trasformazione del territorio.

Dovranno, quindi, essere espressamente richiamati nel relativo progetto edilizio.

2.2.1 Parametri urbanistici – Modalità di calcolo

Il Regolamento edilizio (redatto conformemente alla D.G.R. 1896 del 22 nov. 2017) definisce le modalità di calcolo (Schemi esplicativi) delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici (All. A Intesa 20 ott. 2016 Governo/Regioni/Comuni – acquisito con DGR 1896/2017).

Si precisa quanto segue:

Dotazioni di servizi pubblici e dotazioni parcheggi ex art. 41/sexies L.U : il calcolo delle dotazioni di servizi pubblici e dei parcheggi privati deve sempre riferirsi ai parametri urbanistici di cui sopra.

Piani interrati: il R.E. definisce le modalità di calcolo dei parametri urbanistici (Volume totale – sup. totale ecc.) dei piani interrati.

Le dotazioni di cui al precedente paragrafo a) debbono, pertanto, rapportarsi a tali parametri di calcolo.

2.2.2 Parametri urbanistici - Indici (ove il "volume ammissibile" non sia definito nelle "schede progetto" o nei P.A.)

Per le aree ad "urbanizzazione consolidata"/P.U.A.:

- indice di edificabilità fondiaria (riferito esclusivamente alle parti fuori terra) non superiore a mc/mq: 1,35;
- indice di edificabilità fondiaria (riferito esclusivamente alle parti entro terra) non superiore a mc/mq: (0,30x1,35);
- Nel caso di "schede progetto" o P.U.A. il "volume ammissibile" entro terra è ottenuto moltiplicando il volume fuori terra x 0,30;
- è sempre ammesso l'atterraggio di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) per una quota massima aggiuntiva di edificabilità di 0,27 mc/mq e secondo i parametri ed i coefficienti di atterraggio di cui ai "sussidi operativi" allegati al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, per interventi di ampliamento e/o nuova costruzione.

A seguito dell'entrata in vigore del P.G.R.A. (pubblicazione su Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07.02.2023 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) nelle zone classificate a pericolosità idraulica sono fatte salve le previsioni urbanistiche previgenti secondo



quanto disposto dalle Norme Tecniche del piano medesimo.

Per le aree ad "edificazione diffusa":

- Indice di edificabilità fondiaria (riferito esclusivamente alle parti fuori terra) non superiore a mc/mq 0,65.
- Indice di edificabilità fondiaria (riferito esclusivamente alle parti entro terra) non superiore a mc/mq (0,30x0,65).
- Nel caso di "schede progetto" il "volume ammissibile" entro terra è ottenuto moltiplicando il volume fuori terra x 0,30.
- atterraggio di crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) per una quota massima aggiuntiva di edificabilità di 0,35 mc/mq e secondo i parametri ed i coefficienti di atterraggio di cui ai "sussidi operativi" allegati al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, per interventi di ampliamento e/o nuova costruzione.

Volumetrie:

- a) non sono ammesse compensazioni tra volumi interrati e volumi fuori terra;
- b) le parti interrate dovranno essere collocate prioritariamente entro la proiezione sul piano orizzontale del sedime del fabbricato;
- c) potranno essere realizzate, esclusivamente, in un unico piano con altezza massima di m 2,60.
- d) è sempre ammissibile la realizzazione di un piano interrato fino al raggiungimento dell'indice di copertura del fabbricato (sup. coperta <0,40 sf) purché, comunque, lo stesso sia ricompreso all'interno della proiezione del sedime fuori terra.
- e) tale possibilità è applicabile anche nel caso sia superato il "volume totale" ammissibile fuori terra (n.19 Definizioni Uniformi – vedi Schemi Esplicativi R.E. n.4-5-6-) dalla "scheda progetto" o dal P.U.A. x 0,30.
- f) in deroga a quanto prescritto al precedente par. a) sono ammesse compensazioni tra le volumetrie ammesse entro terra e le volumetrie fuori terra, purché queste ultime siano impiegate esclusivamente per la realizzazione di "portici", "garage" e "sottotetti non agibili", purché per le eventuali parti interrate non vengano realizzate rampe esterne di accesso a locali interrati.

2.3 Decadenza delle previsioni

Si rinvia a quanto disposto dal precedente art. 2.1 delle presenti N.T.O..

2.4 Ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. n° 4/2015

Il P.I. individua le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 L.R. 16/03/2015 n° 4.

2.4.1. Norme generali.

Tali aree sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finitime.

Sono consentiti unicamente gli interventi di sistemazione e manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio vegetazionale, nella misura ritenuta utile anche alla valorizzazione dell'aspetto paesaggistico-ambientale e storico-culturale che esse possono rappresentare.

In tali aree, che siano limitrofe o pertinentziali a fabbricati esistenti, è possibile, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione e l'installazione di attrezzature da giardino quali gazebi, piscine, campi da tennis, oltre a pavimentazioni strettamente necessarie ed attinenti alla fruizione della residenza esistente (nonché nuovi accessi carrabili e/o pedonali, cancellate, recinzioni, posti auto scoperti).

2.4.2. Classificazione delle aree rese inedificabili.

Il P.I. individua due fattispecie:

- a) Aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati/diffusi (*enclaves verdi*);
- b) Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.

Per entrambe queste fattispecie valgono le seguenti norme. Il proprietario dell'area dovrà dimostrare e, comunque, asseverare all'atto della richiesta di "riclassificazione" ai sensi del citato art. 7 L.R. 4/2015, quanto segue:

- c) che alla data della citata richiesta risultava assolutamente priva di sedimi edificati;



d) che alla stessa data l'area era dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di P.I. e che tale capacità non era stata "spesa o affievolita" su interventi edificatori in aree confinanti;

e) che, inoltre, la capacità edificatoria non era derivata da accordi che prevedevano cessioni di "crediti edilizi", ovvero di "compensazioni" (art. 36 – 37 L.R. 11/2004).

Ai fini della "riclassificazione" (D.M. 2 aprile 1968 n° 1444) delle aree di cui sopra, il P.I. definisce quanto segue:

f) Aree rese inedificabili all'interno del tessuto consolidato/diffuso (*enclaves verdi*): queste aree mantengono la classificazione della Z.T.I.O. nella quale risultano inserite.

g) Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi: queste aree - confinanti con il territorio agricolo - sono riclassificate "zone agricole", ai sensi dell'art. 55 delle presenti N.T.O.. Queste aree rese inedificabili non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.

I fabbricati eventualmente presenti sull'area, realizzati antecedentemente all'adozione del 1° P.I., assumono le destinazioni di cui all'art. 44, co.1, L.R. 11/2004.

2.4.3. Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo.

Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti per almeno 5 anni.

In caso di nuova trasformazione delle suddette aree in edificabili, l'intervento è soggetto ad accordo pubblico privato ai sensi della L.R. 11/2004, nonché all'istituto della perequazione di cui all'art. 5 delle presenti N.T.O..

2.4.4. Dimensionamento: ai fini del calcolo del consumo di suolo.

La riclassificazione dei lotti inedificabili di cui al presente articolo non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del P.I.

Le aree rese inedificabili non devono intendersi tra quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale e non concorrono, pertanto, al bilancio del consumo di suolo di cui all'art. 2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

2.4.5. Applicabilità degli artt. 61 – 62 N.T. del PATI.

Le possibilità di ridefinizione dei perimetri delle aree di edificazione diffusa e consolidata, ammesse dal PATI, (art. 61 – 62 N.T. del PATI) devono intendersi applicabili alle aree risultanti dalla riclassificazione di cui al presente articolo.

2.4.6. Aree per servizi.

Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 L.R. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un P.U.A..



3. LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.I.O.)

Sulla base dei parametri di cui al precedente punto 1) il territorio comunale di cui al precedente punto a) (aree a tessuto consolidato) viene suddiviso nelle seguenti Z.T.I.O..

3.1. AREE A TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Così suddivise:

3.1.1. Z.T.I.O.: RESIDENZIALE DI CENTRO STORICO

Per gli ambiti di interesse storico coincidenti con i centri storici codificati nel PATI, il P.I. disciplina gli interventi ammissibili per ogni edificio di interesse storico-architettonico, ovvero di interesse tipologico – ambientale.

Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 47.

3.1.2 Z.T.I.O. RESIDENZIALE DI FORMAZIONE MENO RECENTE

Le aree di urbanizzazione consolidata di formazione storica meno recente (anni 1950 – 1970) comprendono approssimativamente tutte le aree urbane esistenti così come codificate nel PATI (e individuate nel P.R.G. previgente come Z.T.O. B – C1).

Esse, quindi, si riferiscono ai centri di Campo S. Martino, Busiago e Marsango.

Per queste aree il P.I., in accordo con gli indirizzi del PATI, sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente. Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 49.1.

3.1.3 Z.T.I.O. RESIDENZIALE DI FORMAZIONE PIÙ RECENTE

Comprendono le aree di più recente formazione individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del P.A.T.I.

Esse coincidono approssimativamente con le aree di nuova formazione del PRG vigente (ex Z.T.O. "C2"), nonché con le aree trasformabili del PATI.

Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 49.2.

3.2. AREE A TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Così suddivise.

3.2.1. Z.T.I.O. "Produttivo convenzionato": è il tessuto esistente a prevalente destinazione artigianale – industriale, identificabile in interventi unitari solitamente dotato dei servizi primari (verde e parcheggi - Sono identificabili nelle ZTO ex D1 – D2 del PRG previgente). Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 50.1.

3.2.2. Z.T.I.O. "Produttivo sparso": sono le aree produttive sorte in Z.T.O. del P.R.G. previgente, senza uno schema iniziale di organizzazione urbanistica. Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art.50.2.

3.3. AREE A TESSUTO DIFFUSO

Il tessuto diffuso comprende le aree codificate nel PATI come "aree di edificazione diffusa": esse coincidono con le aree di aggregazioni edilizie rurali (ex E4 di P.R.G. previgente), nonché con le aree di edificazione diffusa lungo gli assi stradali codificate nel PATI.

3.3.1. Z.T.I.O. AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Le singole aggregazioni edilizie rurali, le edificazioni diffuse lungo le strade, sorte nella stessa epoca storica, oppure dotate di omogeneità insediativa sono state aggregate in specifiche Z.T.I.O..

3.4. IL TERRITORIO AGRICOLO

Sono le parti del territorio comunale in cui l'edificabilità, ai sensi dell'art. 44/1 della L.R. 11/2004, è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola.

Il territorio agricolo è suddiviso in:

3.4.1. "TERRITORIO AGRICOLO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA"

Sono le parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate da specifiche tutele di cui al precedente capo 7.

3.4.2. "TERRITORIO AGRICOLO DI PARTICOLARE TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE"

Sono le aree dotate di "caratteristiche paesaggistico-ambientali – tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio".

3.4.3. "TERRITORIO AGRICOLO DI CONNESSIONE NATURALISTICA"



Sono le aree coincidenti con gli ambiti di “connessione naturalistica” e di “tutela riqualificazione e valorizzazione” e “aree nucleo” di cui al capo “Valori e tutele” delle presenti Norme Tecniche Operative.

Il territorio agricolo è normato dal successivo art. 55.

Art. 47 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico

- *PATl art. 74 N.T.*
- *Del. G.C. n° 11 del 29/01/2015.*

1. Il P.I. assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici del PATI.

2. I centri storici di Marsango e del Capoluogo sono stati oggetto di Piano Particolareggiato adottato con delibera G.C. n° 11 del 29/01/2015.

3. Il P.I. rafforza la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.

4. Alle parti del territorio comunale definite come “centro storico” si applicano le norme seguenti. Tali norme sono indirizzate:

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

5. Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e sportive;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- j) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

6. All'interno di tale Z.T.I.O. è sempre ammessa l'installazione delle strutture pertinenziale di cui all'art. 96, commi 2, 3 e 4 del REC.

7. Disposizioni generali - Edifici esistenti.

7.1 Negli edifici esistenti e nelle loro pertinenze sono ammesse destinazioni d'uso di cui sopra, purché non moleste, compatibili con la residenza e tali da non recare pregiudizio all'igiene e al decoro.

7.2 È consentita la realizzazione di impianti tecnici, in adeguamento a specifiche prescrizioni di legge, purché avvengano nel rispetto degli elementi che ne contraddistinguono i caratteri volumetrici e stilistico - formali.

7.3 È consentito ricavare nuove autonome unità immobiliari, nei sottotetti delle unità edilizie che ne hanno i requisiti, purché ciò avvenga nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.

7.4 Non sono consentiti i volumi tecnici che alterano le coperture a falda inclinata ed è vietata la trasformazione, anche parziale, di queste in coperture a terrazzo o piane.

7bis. Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e smi, ad esclusione degli immobili vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e smi, qualora siano ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, sono ritenuti (interventi) di ristrutturazione edilizia anche qualora la ricostruzione preveda



diversi sagoma, prospetti, sedime e volume. Le variazioni di volume sono ammesse, se in incremento rispetto all'esistente (entro massimo 30%), con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici.

8. Interventi ammessi per ciascun Grado di Protezione (G.P.)

8.1 Nelle aree di centro storico l'attuazione del P.I. è condizionato alla redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato dei Centri Storici. In assenza dello stesso sono ammessi solo gli interventi definiti ai successivi commi.

8.2 Il grado di protezione uno è il grado superiore a tutti gli altri, il grado cinque è inferiore a tutti.

8.3 Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado cinque per il quale è obbligatoria la demolizione.

8.4 Per le zone di centro storico gli interventi sull'esistente edificato sono di seguito definiti.

9. Ordinaria manutenzione.

9.1 L'ordinaria manutenzione comprende e ammette gli interventi di seguito descritti:

- la pulitura esterna delle facciate, la ripresa parziale d'intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, la riparazione e la tinteggiatura degli infissi esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterare i tipi dei materiali, le tinte, o le tecniche originariamente utilizzate;
- la riparazione e l'ammodernamento degli impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, ecc.) che non comportano la costruzione, o la destinazione ex novo, di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche ecc..;
- la riparazione, o la sostituzione parziale, di pavimenti interni ed esterni;
- il risanamento di vespai;
- il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque reflue e piovane;

9.2 Il ripristino delle opere indicate ai punti precedenti è previsto per le finiture esterne degli edifici con G.P.1 e G.P.2, solamente per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari.

9.3 Per gli edifici con G.P.1, G.P.2, G.P.3, non sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento del manto di copertura, fatte salve le semplici operazioni di sostituzione delle tegole deteriorate.

10. Straordinaria manutenzione.

10.1 La straordinaria manutenzione comprende e ammette gli interventi di seguito descritti:

- il rifacimento totale di intonaci interni ed esterni;
- la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;
- il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento di locali per servizi igienico - sanitari e tecnologici;
- il rifacimento e la costruzione di opere per sistemazioni esterne, recinzioni in particolare;
- la sostituzione d'elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
- l'abbattimento d'alberi in giardini privati, quando si tratti di complessi alberati privi di valore paesistico e/o ambientale.

10.2 Per gli interventi che superano i fini manutentori, le opere ammesse, secondo il grado di protezione e la relativa categoria di intervento, sono quelle sotto indicate.

11. G.P. "1": Restauro conservativo.

11.1. Per gli edifici classificati con Grado "1" sono ammesse operazioni di restauro e di consolidamento statico delle strutture (sostituzione di elementi lignei o lapidei o altro materiale,



ove degradati, nell'assoluto rispetto delle forme, dei materiali e dei colori degli elementi autentici sostituiti).

Inoltre:

- sono ammessi interventi di “cuci scuci”;
- interventi di miglioramento ed adeguamento sismico purché sia salvaguardati gli impianti strutturale e distributivo interno;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.
- l'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali rimesse in pristino;
- non sono consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione (laddove prescritto nella specifica scheda);
- non sono inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dell'edificio dei fabbricati;
- è consentito il cambio della destinazione d'uso ad usi compatibili con la residenza.

11.2 Sono prescritti:

- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi dell'edificio (corti, aree collettive, ecc.);

11.3. Sono inoltre consentiti:

- l'inserimento, in locali dotati d'illuminazione e aerazione naturali, di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e di servizi cucina sistemati a nicchia con ventilazione forzata, purché nel rispetto dell'involucro murario dell'edificio;
- l'uso residenziale, previo parere dell'USL, di locali, già con tale destinazione e aventi un'altezza maggiore, o uguale, a m 2,20 e di soffitte e sottotetti di cui alla L.R. 51/2019, purché tale uso non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario

12. G.P. “2”: Risanamento conservativo.

12.1. Tutti gli interventi ammessi devono tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.

12.2. Gli interventi ammessi sono quelli di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001.

12.3. Nel caso di manutenzione straordinaria le operazioni per sostituire o rinnovare parti strutturali degradate devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche di quelli esistenti e/o tradizionali.

12.4. Inoltre:

- sono ammessi interventi di “cuci scuci”;
- interventi di miglioramento ed adeguamento sismico purché sia salvaguardati gli impianti strutturale e distributivo interno;
- interventi di efficientamento energetico;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.
- sono ammesse modifiche ai soli tramezzi interni per conseguire miglioramenti funzionali igienico sanitari;
- devono essere conservate e ripristinate le aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- le eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche/costruttive che garantiscano il minor impatto visivo;
- l'interno dell'edificio, ancorché sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva;
- la copertura va mantenuta nella forma e con i materiali esistenti. Eventuali pannelli fotovoltaici ammessi devono essere integrati;
- è inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima inferiore a quella di norma, fatta salva la destinazione d'uso originaria;
- è consentito il cambio della destinazione d'uso ad usi compatibili con la residenza.



12.5. Non sono comunque ammessi interventi di ampliamenti e/o sopraelevazioni.

12.6. Qualora si intervenga sull'intero corpo di fabbrica o sulle porzioni in cui sono presenti superfetazioni, è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni presenti e in genere tutte le sovrastrutture di epoca recente presenti, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

12.7. È altresì consentita:

- la trasformazione a fini residenziali, di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media, ai sensi della L.R. 51/2019 purché ciò non comporti la minima alterazione del profilo volumetrico originario;
- l'inserimento di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e di servizi cucina sistemati a nicchia, con ventilazione forzata, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- la traslazione dei solai privi di valore architettonico, nella misura non eccedente cm. 35, anche attraverso la sostituzione degli stessi, senza tuttavia modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata al netto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;
- l'utilizzazione, a fini abitativi, previo parere ULSS, dei vani già con destinazione residenziale e aventi un'altezza minima pari a m 2,40. Nel caso in cui tale altezza non sia raggiungibile, neppure attraverso la traslazione dei solai, l'uso abitativo di tali locali deve essere escluso;
- il restauro, o la realizzazione, di aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante". In tal caso le nuove aperture devono uniformarsi alle geometrie che regolano la composizione della forometria del fronte su cui vengono create. Il ridisegno e/o l'aggiunta e/o la soppressione delle aperture ai piani superiori deve essere comunque finalizzato a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie.

13. G.P. 3A: Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico.

La ristrutturazione, con conservazione e/o ripristino tipologico, consente gli interventi di seguito descritti.

- Il completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, purché sia garantita la rimozione delle superfetazioni;
- il ripristino dell'involucro murario e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive proprie dei singoli edifici.
- la riproposizione delle forature, nel rispetto dei moduli di partitura e delle dimensioni tradizionali proprie dei singoli edifici.
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
- il consolidamento, con sostituzione mediante rinnovo, delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura).
- la traslazione con ripristino dei solai privi di carattere architettonico, purché nel rispetto della forometria esistente, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio.
- l'utilizzazione di vani abitabili preesistenti, di altezza minima pari a m 2,20.
- l'utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. 51/2019, senza alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario.

14. G.P. 3B: Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche.

14.1. Riguarda opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali limitate e parziali, tali comunque da garantire la conservazione dei caratteri tipologici dell'edificio.

14.2. Gli interventi comprendono:

- ampliamenti ai sensi della L.R. 14/2019, laddove possibile, solamente in aderenza al corpo di fabbrica esistente con uso di materiali anche di tipo innovativo (vetro, acciaio corten,...) purché si legga, a livello compositivo e morfologico, la porzione di edificio oggetto di ampliamento;
- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed



interni e i volumi esistenti;

- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro eventuale sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti;
- gli interventi volti al ripristino di parti di edificio crollate e/o demolite, ad esclusione delle superfetazioni purché:
 - sia possibile accertarne la preesistente consistenza con testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
- il cambio della destinazione d'uso ad usi compatibili con la residenza.

14.3. Sono ammessi inoltre:

- interventi di "cuci scuci";
- interventi di miglioramento ed adeguamento sismico;
- interventi di efficientamento energetico;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.

14.4. Non sono comunque ammessi gli interventi di sopraelevazione (ad eccezione di adeguamenti igienico sanitari).

15. G.P. 4: Demolizione con ricostruzione.

15.1. Riguarda gli edifici, o parti degli stessi, per i quali non è giustificabile la conservazione dell'involucro palesemente estraneo all'ambiente circostante.

15.2. Sono ammessi:

- interventi di "cuci scuci";
- interventi di miglioramento ed adeguamento sismico;
- interventi di efficientamento energetico;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; con possibilità di introdurre alcuni elementi quali ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici purché non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio.
- il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico;
- la variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali per consentire l'adeguamento a fini igienico-sanitari delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi;
- il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico;
- la sostituzione di parti strutturali verticali interne, quali setti murari portanti, pilastri, ecc.;
- la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni contenute delle quote di intradosso degli stessi;
- la realizzazione del manto di copertura simil coppo;
- l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali (è ammesso anche l'uso di altri materiali quali pvc, alluminio, ecc.). Non è ammesso l'uso di graffiati ed intonaci plastificati;
- gli interventi volti al recupero di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

15.3. Inoltre sono consentiti:

- la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e per l'efficientamento energetico (ad eccezione dei casi in cui sia diversamente specificato nella scheda);
- l'ampliamento volumetrico o l'applicazione di norme di carattere superiore laddove possibile. Inoltre per gli edifici di tale classe è sempre ammesso l'ampliamento "una tantum" pari a 150 mc per adeguamenti igienico sanitari (non cumulabile con eventuali ampliamenti previsti nelle singole schede);
- il cambio della destinazione d'uso ad usi compatibili con la residenza.

16. G.P. 5: Demolizione senza ricostruzione.

Si applica agli edifici privi di valore architettonico, o a quella parte di essi, di cui si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero delle relative aree a verde pubblico e/o privato, o a



spazi liberi di uso pubblico, o per annullare le contraddizioni formali che la presenza degli stessi crea nel contesto edilizio circostante, o, ancora, per motivi igienico-sanitari.

Tali edifici possono essere individuati dallo strumento urbanistico come "opere incongrue" tali da essere iscritti nel RECRED e generare crediti edilizi (CE) e da rinaturalizzazione (CER).

17. Materiali costruttivi e di finitura

Per ogni intervento d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto, di seguito prescritto.

18. Intonaci e finiture nelle opere murarie.

Per gli involucri degli edifici sono prescritti intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati, purché semplicemente lisciati.

L'uso di rivestimenti in pietre di uso locale può essere consentito per i piani terra e le vetrine.

È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale. La finitura delle pareti potranno essere dei seguenti tipi:

- a) intonaco civile colorato a tempera, o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi;
- b) intonaco civile finito con grassello, o marmorino, nelle tonalità sopradescritte.

Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti di grande dimensione (con vetri a specchio, di ceramica, ecc).

Le murature in laterizio faccia a vista non devono essere eseguite con giunti, o fughe a "gola incavata", bensì a "filo di parete", o "rasate".

Sono ammessi i cappotti.

19. Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

Devono essere in pietra d'uso locale, o in elementi in cotto prefabbricati.

È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane, graniti, ecc.

20. Basamenti

Sono ammessi in pietra di uso locale, o "boiacca" di cemento colorata, data a più strati e martellinata. L'andamento deve essere verticale e non può superare il livello del davanzale del piano terra.

21. Poggioli

Non sono ammessi nuovi poggioli sui fronti stradali.

22. Pensiline

Sono vietate le pensiline e le strutture similari.

23. Cornicioni e manti di copertura

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente) o anche in E.P.S. intonacato.

I manti di copertura possono avere una sporgenza massima di cm 50, grondaia esclusa.

Per qualsiasi tipo di copertura è consigliato l'uso delle tegole a canale in cotto (coppi) in cemento simil-coppo. Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie del coperto; in caso contrario, il rifacimento delle coperture deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto o cemento simil-coppo.

Le pendenze devono essere comprese tra il 35% e il 50% e devono essere, di norma, a due falde, per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale; a due falde, o a padiglione, nelle costruzioni isolate.

24. Abbaini

Nell'ambito dei Centri Storici non possono essere realizzati nuovi abbaini. Nel caso di interventi che investono opere esterne soggette ad autorizzazione, o a SCIA o Permesso di Costruire devono essere eliminati quelli esistenti non vincolati o non organici e intrinseci all'edificio. Per utilizzare i sottotetti sono realizzabili finestrature in pendenza di falda.

25. Canali di gronda e pluviali

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame a vista, oppure tinteggiate, in armonia con i colori della facciata. Sono vietate le grondaie e i pluviali di materiale plastico.

26. Comignoli

Non sono ammessi comignoli in eternit, o in altro materiale che non sia consono alle caratteristiche costruttive dei Centri Storici. Sono, comunque, ammessi comignoli in acciaio e rame purché dettati da



esigenze tecnologiche. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità, o comunque rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

27. Decorazioni murarie

Laddove esistano decorazioni organiche e intrinseche all'edificio, o di pregio, è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate.

28. Forometria degli edifici

Negli edifici che conservano del tutto o in parte i caratteri originari, le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni delle finestrature esistenti; qualora queste non siano rilevabili, o siano state palesemente modificate, la dimensione delle aperture deve attenersi a quella degli edifici contermini più rappresentativi. Sono ammesse porte-finestre con balconi sporgenti dal filo della muratura, al massimo, come il cornicione.

Le vetrine a terra devono essere ripartite secondo un disegno modulare, armonico, avente chiari rapporti dimensionali e formali con la forometria dei piani superiori.

29. Stipiti di porte e finestre

Se in pietra, devono essere in pietra d'uso locale e non possono sporgere oltre cm 4 dal filo esterno delle superfici murarie.

Le riquadrature di porte e finestre, possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale d'accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura in bianco degli stessi.

30. Davanzali

Se in pietra, devono essere realizzati in lastre di pietra di uso locale.

31. Serramenti

Devono essere preferibilmente in legno, verniciati con colori coprenti, oppure in legno naturale opportunamente trattato sono ammesse le tonalità rintracciabili nei fabbricati storicamente rilevanti. Sono vietati i serramenti in alluminio (o leghe similari) anodizzato naturale e/o dorato e comunque in tutte le colorazioni e i trattamenti brillanti.

È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta e le gelosie in legno pieno.

32. Portoni e portoncini

Preferibilmente in legno pieno, di forma rettangolare.

Le vetrine a terra possono essere realizzate in legno naturale, o verniciato (vedasi serramenti), in metallo verniciato, colorato secondo colori coerenti con la superficie intonacata, oppure in acciaio ossidato secondo quanto disposto al precedente punto 31.

33. Targhe, scritte e insegne

Le targhe, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre cm 20 dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti alle categorie G.P.1 e G.P.2.

Sono vietate le insegne che attraversano la sede stradale.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione edilizia e autorizzato con parere della stessa.

I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità del luogo urbano.

34. Opere in ferro.

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggiali e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecnologie tradizionali.

35. Pavimentazioni esterne

Gli interventi sulle aree pubbliche, o di uso pubblico, devono avvenire secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale, o in esecuzione di progetti sulla viabilità e/o sull'arredo urbano di cui la stessa intende fornirsi.

Per gli interventi privati, le pavimentazioni e i percorsi delle aree interne devono essere realizzati, di norma con materiali non impermeabilizzanti, è comunque ammessa la realizzazione in pietra d'uso locale, in cubetti di porfido, o in acciottolato. Sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata, o pavimentazioni in manufatti di c.a., tipo betonella chiusa, o aperta, o semplici getti di cls pigmentato con inerte a vista tramite lavatura della superficie.



36. Tendaggi esterni di protezione

Sono soggetti a S.C.I.A..

La forma di questi accessori si deve attenere al criterio della massima semplicità, senza bombature. I supporti di sostegno sono previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni), di semplice esecuzione. I tessuti di protezione devono essere realizzati con materiali resistenti, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, grigio, marrone, verde; le tonalità devono essere in ogni modo in sintonia con i colori della facciata dell'edificio.

Quando i tendaggi sovrastano il suolo pubblico, le dimensioni sono vincolate dall'ampiezza dei marciapiedi, o dei passaggi pedonali e in nessun caso devono recare pregiudizio alla viabilità veicolare e pedonale. L'altezza minima è fissata in m 2,10 dal suolo. Il bordo esterno non deve trovarsi a una distanza inferiore a cm 50 calcolata dal ciglio del marciapiede verso l'interno e, in ogni caso, la sporgenza massima è fissata in m 2,00. Non sono ammessi tendaggi nell'ambito di porticati.

37. Cambiamento delle destinazioni d'uso.

È consentita il cambiamento delle destinazioni d'uso esistenti, purché s'intervenga all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate e non si agisca in contrasto con le indicazioni del P.P. dei Centri Storici.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel caso d'interventi che superano la manutenzione straordinaria è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite.

38. Lotti di pertinenza di edifici di valore storico ambientale

Nel caso di edifici singoli, isolati, o aggregati, per i quali sia previsto il "restauro", o il "risanamento conservativo", l'area a essi circostante, individuata nelle tavole del P.P., deve considerarsi inedificabile, in quanto parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Negli edifici eventualmente presenti in tali aree, per i quali non sia definita la "categoria di intervento", sono possibili solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, attuate nel rispetto di quanto prescritto nel presente articolo.

39. Manufatti e reperti di valore storico testimoniale e/o monumentale (elementi lineari e puntuali significativi)

Per manufatti quali: mura, vere da pozzo, fontane, ponti, sostegni, o altre opere di difesa idraulica del territorio, nonché per tutti gli altri reperti di valore storico - documentale e monumentale, è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro ai sensi del precedente co. 11 del presente articolo.

Il restauro deve avvenire nel rispetto degli elementi originari, utilizzando materiali e tecnologie che denunciano la loro contemporaneità.

Le destinazioni d'uso, devono essere tali da risultare coerenti con il tipo di manufatto e comunque corrispondenti a quanto stabilito nel presente articolo.

Art. 48 - Edifici di valore storico testimoniale

- PATI art.73 N.T.

1. Le schede di cui all'Allegato "B" normano gli interventi sugli edifici o gli insediamenti di valore architettonico o storico documentale, il cui recupero e la cui salvaguardia sono rilevanti per la tutela dei caratteri del paesaggio.

2. Gli edifici e gli insediamenti di cui all'Allegato "B" delle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.I.O. e per la zona agricola (produttiva o di tutela) all'interno delle quali sorgono.

3. All'interno dell'area di pertinenza di ogni singolo edificio o di ogni singolo insediamento rurale, individuata dalle schede dell'Allegato "B", non può essere prevista nessuna nuova costruzione di alcun tipo.

Sono fatte salve esclusivamente le previsioni contenute nelle specifiche "schede progetto".

4. Attuazione del P.I.

4.1. Le categorie e le modalità di intervento sono invece definite, per ogni edificio, nelle schede di cui all'Allegato "B" della presenti N.T.O..

L'intervento diretto è sempre consentito, qualora non diversamente nelle schede.

4.2. Tutti i volumi comunque legittimati insistenti nelle schede, ancorché non individuati negli



elaborati grafici del P.I. e che non sono parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, possono essere demoliti e accorpati all'edificio stesso purché lo consenta la categoria di intervento applicata e l'accorpamento avvenga nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio, nonché dei distacchi e delle distanze previsti dal R.E..

4.3. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda B appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di titoli abilitativi. In sede di redazione del progetto dovrà essere prodotta una relazione sull'effettiva consistenza del fabbricato.

4.4. Elementi architettonici quali colonne o pilastri, paraste o lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici degli annessi rustici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, quali siano le categorie di intervento previste. Porticati e intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e a elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

5. Categorie di Intervento degli edifici da tutelare.

5.1 Gli edifici, in base ai gradi di protezione a essi attribuiti e descritti nelle schede di rilevamento di cui all'Allegato "B" delle presenti N.T.O., possono essere oggetto di interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino.

5.2 Sono, comunque sempre ammessi gli interventi definiti dai singoli gradi di protezione (anche non compresi nel successivo elenco).

5.3 Per gli edifici, di cui al presente articolo, gli interventi sull'esistente edificato sono definiti al punto 2 del precedente art. 47, anche per quanto riguarda gli interventi relativi ai gradi di protezione:

- G.P.1: restauro conservativo
- G.P.2: risanamento conservativo
- G.P.3A: ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico
- G.P.3B: ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche
- G.P.4: demolizione con ricostruzione
- G.P.5: demolizione senza ricostruzione.

6. Destinazioni d'uso

Gli edifici e le unità insediative agricole di cui al presente articolo possono essere utilizzati anche per destinazioni d'uso diverse da quelle originali, purché questo consenta la loro conservazione, valorizzazione e siano previste nella specifica "scheda progetto" di cui all'Allegato "B".

Art. 49 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Art. 49.1. Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente

1. Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nei centri di Campo S. Martino, Busiago e Marsango risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 – '80. Esse possono essere associate in gran parte alle Z.T.O. B e C1 di cui al 2 aprile 1968. (così come codificate nel PRG vigente)

2. Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, sorta lungo gli assi stradali, non proceduta, di norma, da un piano attuativo.

3. La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo.

4. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa (attività economiche).

5. Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni (nella misura max. del 50% delle superfici utili complessive):

- istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- attività sportive non agonistiche connesse alla fruizione del tempo libero,
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti,
- alberghi e pensioni
- studi professionali.
- negozio al minuto e pubblici esercizi,

6. In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite all'art. 14 della L.R. 15/2004), purché le relative superfici non superino i 500 mq..

7. Parametri urbanistici



7.1. Indice di edificabilità fondiaria (riferite alle aree residenziali): non superiore a mc/mq 1,35;
7.2. altezza dei fronti: (N.27 Definizioni Uniformi All. A – Intesa 20 ottobre 2016 – Governo/Regioni/Comuni) (vedi Schema 4 R.E.): ~~h1~~ non superiore a m 8,50;
superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;
sono ammesse altezze dei fronti superiori purché in attuazione di P.U.A. convenzionati.

7.3. Distacco tra i fabbricati:

- nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a m 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti;
- negli ampliamenti non in aderenza: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e m 10,00 negli altri casi;
- nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e m 10,00 negli altri casi.

7.4. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:

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

7.5. Distanza dai confini di proprietà:

- nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a m 5,00, o a confine per le murature in aderenza.
- nelle sopraelevazioni non in corrispondenza delle murature preesistenti: non può essere inferiore a m 5,00;
- la distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.;
- la distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può mai essere inferiore ai 4 metri, fatto salvo quanto prescritto nell'articolo che norma le "Zone di tutela e fasce di rispetto fluviali" delle presenti N.T.O..

Non sono assoggettate alle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati le sopraelevazioni dei locali esistenti, purché tale sopraelevazione sia finalizzata esclusivamente al raggiungimento delle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (Altezza minima dei locali abitabili), senza aumento del numero dei piani.

Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare m.1,00.

8. Interventi ammessi .

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico "una tantum" delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc per ogni unità, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.A.T.I. presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.
Gli interventi di cui sopra sono sottoposti agli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001.
Tale norma si applica anche agli edifici plurifamiliari con un massimo aumento volumetrico complessivo di 150 mc.
- b) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).
Interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.
- c) L'applicazione dei parametri urbanistici definiti nelle schede delle "aree progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate;
- d) L'applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle



di normativa” allegate.

- e) L'applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.
- f) Il riutilizzo - secondo le destinazioni ammesse - dei fabbricati esistenti aventi destinazioni non compatibili con la zona, purché nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
È sempre ammesso il recupero dei fabbricati esistenti aventi destinazioni compatibili con la zona, anche se le rispettive volumetrie superano gli indici di zona.

- g) costruzione di garage a servizio della residenza.

È consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente, costruito prima della legge 122/1989, che, alla data di adozione del P.A.T.I. ne sia privo, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- Il garage può essere realizzato, “una tantum”, per ogni unità abitativa qualora non esistente anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità, purché abbia superficie utile netta non superiore a mq 25,00, e non inferiore a mq 15,00 e un volume non superiore a 60 mc.
- I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.
- I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.
- h) Casette in legno amovibili delle seguenti dimensioni massime:
 - superficie coperta: mq 8,00;
 - altezza: m 2,50;
 - la struttura deve comunque rispettare le distanze minime previste dagli artt. 892 (distanze dal confine) e 907 (distanze dalle vedute di altra proprietà) del codice civile ed è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Pergolati/pompeiane, gazebo ecc.: (così come definiti nel R.E.) le superfici relative non potranno complessivamente superare mq 60,00.

- i) Tettoia (voce n.41 delle definizioni uniformi All.A – Intesa 20 ottobre 2016 – Governo / Regioni / Comuni):
 - Superficie massima mq 15,00; oltre tale limite sarà possibile installare, in alternativa, esclusivamente pensiline fotovoltaiche di superficie massima mq 30,00.
 - Altezza media massima m 3,00;
 - la struttura deve comunque rispettare le distanze minime previste dagli artt. 892 (distanze dal confine) e 907 (distanze dalle vedute di altra proprietà) del codice civile ed è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001.
- j) Carport (voce n.25 delle definizioni tecniche di competenza comunale): Non sono ammessi.

9. Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle “schede progetto” e “aree progetto” allegate.

Art. 49.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente

1. Il P.I. individua le Z.T.I.O. di formazione recente sorte a seguito dell'attuazione di piani attuativi. (anni 1980 - 2014).
2. Il P.I. individua, altresì, le aree edificabili ricomprese tra le “aree trasformabili” del P.A.T.I.
3. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e le attività economiche per i servizi strettamente connessi alla residenza.
4. Nelle stesse sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, edifici per mostre, esposizioni, attività economiche e laboratori artigianali di servizio urbano, con caratteristiche di edilizia urbana secondo le percentuali massime previste dal precedente articolo.
5. Parametri urbanistici
 - 5.1. Indice di edificabilità territoriale (riferite alle aree con destinazione residenziale): non superiore a mc/mq 1,35;
 - 5.2. numero dei piani abitabili: non superiore a uno, oltre il piano terra adibito a garage, oppure a due



abitabili fuori terra;

5.3. altezza dei fronti: (N.27 Definizioni Uniformi All.A – Intesa 20 ottobre 2016 – Governo/Regioni/Comuni) (vedi Schema 4 R.E.): non superiore a m 8,50;

5.4. superficie coperta: non superiore al 35% della superficie fondiaria;

sono ammesse altezze dei fronti diverse per i P.U.A. convenzionati.

5.5 Distacco tra i fabbricati:

Come precedente articolo 49.1.

5.6 Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi.

- a) aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc, relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I. e applicabile una sola volta purché non siano aumentate le unità abitative. Tale possibilità non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal previgente P.R.G..
- b) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).
Demolizione e ricostruzione e ampliamento nel rispetto dei parametri di zona.
- c) L'applicazione degli indici definiti dalle schede delle "aree progetto" di cui alle tabelle di normativa allegata;
- d) L'applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle tabelle di normativa allegata.
- e) L'applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.
- f) Il riutilizzo, - secondo le destinazioni ammesse - dei fabbricati esistenti aventi destinazioni non compatibili con la zona, purché nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
È sempre ammesso il recupero dei fabbricati esistenti aventi destinazioni compatibili con la zona, nei limiti di cui al precedente art. 49.1, co. 8, lett. f).
- g) costruzione di garage a servizio delle residenze.
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 49.1. co. 8, lett. g), purché la costruzione riguardi fabbricati sorti al di fuori di PUA convenzionati e comunque riguardi fabbricati autorizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 122/1984.
- h) Sono, altresì, ammessi gli interventi di cui al precedente art. 49.1 co. 8, lett. h e i).
- i) Carport (voce n.25 delle definizioni tecniche di competenza comunale): non sono ammessi.

Art. 50 – Il tessuto produttivo

1. All'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" e "aree di edificazione diffusa" del P.A.T.I. il P.I. individua:

- le Z.T.I.O. a tessuto produttivo convenzionato;
- le Z.T.I.O. a tessuto produttivo sparso.

Art. 50.1 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo convenzionato

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

2. DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono ammessi:

- a) le attività industriali e artigianali, compresi i relativi impianti;
- b) le attrezzature e gli impianti di servizio (cabine, reti tecnologiche, ecc.);
- c) i magazzini e i depositi in genere;
- d) le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività;
- e) le attività commerciali relative a prodotti ingombranti che necessitano di notevoli spazi per la loro movimentazione notevoli (materiali edili, ferro / acciai, legnami, ecc.);
- f) le attività commerciali e direzionali, anche non collegate all'attività produttiva (max 40% della superficie copribile e max. 0,4 di Uf con intervento diretto; max 60% della superficie copribile e max. 0,6 di Uf con PUA);



- g) gli studi professionali (max 30% della superficie copribile e max. 0,4 di Uf);
- h) la casa del custode;
- i) le attività agroindustriali;
- j) le medie / grandi strutture di vendita (L.R. 50/2012);
- k) le autorimesse non residenziali.

Sono altresì consentiti gli edifici per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro (mense, tavole calde, bar, *nursery*, attività ludiche, ecc.) connessi alle attività delle Z.T.I.O..

3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Lotto minimo: 1.500 mq;

- Superficie massima copribile: 60% della superficie fondiaria;
- Ai soli fini del rispetto di detta percentuale, le cabine degli impianti tecnologici pubblici (Enel, telecom, gas, ecc.) non costituiscono superficie coperta computabile;
- Indice massimo di Utilizzazione Fondiaria: 0,8 mq/mq.;
- Altezza massima degli edifici: 11 m.;
- Standard: vedi art. 57;
- in tali zone sono ammessi impianti fotovoltaici a terra fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria (del lotto).

4. DISTANZE

- Distanza minima tra fabbricati o corpi di fabbrica nuove costruzioni, ampliamenti/ sopraelevazioni): 10 m;
 - Distanza minima dai confini di proprietà (nuove costruzioni, ampliamenti/ sopraelevazioni): non inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 5 m.
 - in aderenza a fabbricati già esistenti sul confine, a condizione che l'edificio di progetto abbia le medesime caratteristiche formali; devono in ogni caso essere fatte salve le distanze dalla strada e da almeno altri due confini.
- Distanza minima dalle strade pubbliche: non inferiore all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a 10 m, salvo maggiori distanze derivanti dall'obbligo del rispetto degli allineamenti esistenti o degli allineamenti obbligatori eventualmente previsti nel PI e nei PUA.
- Distanza minima dai corsi d'acqua: vedi art. 27.

Gli impianti tecnologici dovranno essere collocati all'interno degli edifici, salvo comprovati motivi di sicurezza; in tal caso la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m. Sono ammesse distanze inferiori fino a m 1,50 per impianti amovibili.

5. AREE SCOPERTE INTERNE AI LOTTI

Sono destinate alla viabilità interna, al parcheggio (minimo 10% S.f.), al verde (minimo 5% S.f.), tali superficie potranno essere tra loro compensate.

Sono ammessi i depositi di materiali esclusivamente attinenti all'attività insediata, nel rispetto delle disposizioni di cui al regolamento edilizio comunale. Essi dovranno essere il più possibile addossati agli edifici in modo tale da escluderne la dispersione sull'area di pertinenza e la superficie dagli stessi occupata non dovrà comunque essere superiore al 25% della superficie fondiaria del lotto.

In sede di rilascio / formazione del titolo abitativo potranno essere prescritte le opportune opere di mascheramento e di mimetizzazione costituite da siepi alberate o da schermature che ne riducano l'impatto visivo dalle strade pubbliche.

6. INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi conformi ai parametri urbanistici ed edilizi sopra definiti;
- b) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di sola demolizione;
- c) i cambi di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui sopra;
- d) gli interventi edilizi all'interno dei PUA convenzionati e ancora vigenti;
- e) la casa del custode, solo se funzionalmente connessa all'azienda insediata (anche quale corpo separato dall'edificio produttivo) e, comunque, con le seguenti limitazioni / condizioni:
 - non potrà essere realizzata nell'ambito di complessi produttivi potenzialmente nocivi alla



- salute;
- il volume massimo dovrà essere contenuto in 700 mc per ciascuna unità produttiva, purché corrispondente ad un lotto della superficie minima di 1.500 mq;
- dovrà essere considerata anche ai fini del rispetto dei parametri di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria;
- f) l'ampliamento una tantum massimo di 150 mc degli altri edifici residenziali (non pertinenti ad un'azienda insediata) esistenti alla data di adozione del P.A.T.I.; l'ampliamento è applicabile una sola volta, purché non siano aumentate le unità abitative.

Art. 50.2 – Il tessuto produttivo: ZTIO a tessuto produttivo sparso

1. Il P.I. individua le zone produttive sparse sul territorio comunale, sorte in assenza di piani urbanistici attuativi e che difficilmente potranno essere oggetto di interventi organici di sostituzione o di trasformazione urbanistica.

Esse sono:

Z.T.I.O. N. 5.1 – Zona lungo la S.S. Valsugana in prossimità delle aree industriali/artigianali al confine con il comune di S. Giorgio in Bosco.

All'interno della zona un edificio è riconosciuto come Parco Commerciale, ai sensi ex art. 10 c.7 L.R. 15/2004.

Z.T.I.O. N. 5.2 – Zona lungo la S.S. Valsugana conosciuta come centro commerciale "La locomotiva" (Parco commerciale ai sensi ex art. 10 c.7 L.R. 15/2004).

Z.T.I.O. N. 5.3 – La zona si colloca lungo via Venezia ed è interessata dallo stabilimento della ditta Facco & C. Officine S.p.a.

Z.T.I.O. N. 5.4 - La zona si colloca tra Via Venezia e Via Palladio interessata tra l'altro dalla ditta ARNEG spa.

Z.T.I.O. N. 5.5 - La zona ubicata lungo via Finco, è occupata esclusivamente dalla cantina Vinicola Caccaro S.p.a. schedata anche come attività produttiva in zona impropria in quanto in area di riqualificazione e riconversione (art. 53.1 NTO).

N. 5.6 - La zona si colloca all'incrocio tra via Busiago e via Battisti nel limite nord delle aree residenziali di Marsango.

Comprende varie attività produttive sorte in zona impropria (ex PRG), ma classificate tra le "aree di riqualificazione e riconversione" del PATI.

2. DESTINAZIONI D'USO

Come art. 50.1 con esclusione delle grandi strutture di vendita (L.R. 50/2012).

3. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Come definiti dalle Schede Progetto, e all'art. 50.1

4. DISTANZE

Come art. 50.1.

5. AREE SCOPERTE INTERNE AI LOTTI

Come definite dalle Schede Progetto ovvero come art. 50.1.

6. INTERVENTI AMMESSI

In queste zone sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi di cui ai parametri urbanistici ed edilizi sopra definiti;
- b) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di sola demolizione;
- c) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere d) del DPR 380/2001, senza demolizione e successiva ricostruzione;
- d) la casa del custode solo se funzionalmente connessa all'azienda insediata (anche quale corpo separato dall'edificio produttivo) e, comunque, con le seguenti limitazioni / condizioni:
 - non potrà essere realizzata nell'ambito di complessi produttivi potenzialmente nocivi alla salute;
 - il volume massimo dovrà essere contenuto in 500 mc per ciascuna unità produttiva, purché corrispondente ad un lotto della superficie minima di 1.500 mq;
 - dovrà essere considerata anche ai fini del rispetto dei parametri di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria.
- e) la demolizione con possibilità di ricostruzione, condizionata dalla preliminare sottoscrizione



di un Accordo ex art.6 L.R. n.11/2004, ovvero dal convenzionamento di un P.U.A. ex art.19 L.R. n.11/2004;

- f) in tali zone sono ammessi impianti fotovoltaici a terra fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria (del lotto).

7. Il P.I. ha provveduto a censire con apposita scheda le attività oggetto di “riqualificazione e riconversione”.

Esse riguardano le Z.T.I.O. n. 5.6.

In queste zone gli interventi di riqualificazione e riconversione dovranno prevedere esclusivamente le seguenti nuove destinazioni:

- attività commerciali di qualsiasi natura;
- studi professionali e commerciali;
- artigianato di servizio;
- attività in genere integrabili con la residenza.

Art. 50.3 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

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

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

- a) Esercizi di vicinato (art. 3.1g – L.R. 50/2012)

Gli esercizi di vicinato (sup. di vendita inferiore a 250 mq) sono ammessi in tutte le Z.T.I.O. con esclusione delle aree di cui al successivo art. 57 (Aree per servizi) delle presenti norme.

Nelle aree di cui all’art. 55 (Territorio agricolo) gli “esercizi di vicinato” sono ammessi, purché nell’ambito del “Piano aziendale” di cui all’art. 44/2 L.R. 11/2004.

Essi, pertanto, dovranno configurarsi come esercizi di commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali.

- b) Medie strutture di vendita (art. 3.1e L.R. 50/2012) (Superficie di vendita comprese tra 250 e 2500 mq).

Queste strutture sono ammesse all’interno delle Z.T.I.O. del tessuto produttivo organizzato (art. 50.1 N.T.O.) e tessuto produttivo sparso (art. 50.2)

Esse sono, altresì, ammesse all’interno delle Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata ricomprese nei perimetri dei “centri abitati” ex D.lvo 30 aprile 1992 n° 285 (Nuovo codice della strada) così come ridefiniti ai sensi dell’art. 3/m L.R. 50/2012 (Centro urbano)

- c) Medie strutture di vendita all’interno dei Centri storici (art. 40/2 L.R. 11/2004).

Il P.I. definisce il perimetro dei centri storici ai sensi dell’art.40/2 L.R. 11/2004. In tali perimetri sono ricompresi:

- i centri storici definiti dal P.A.T. e codificati nel P.I. (ex L.R. 80/80 – ex PTRC);
- le aree circostanti ad essi “funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d’uso”.

In questi ambiti sono ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

In queste aree gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50% a condizione che l’intervento sia tutto ricompreso all’interno delle preesistenze e purché il relativo recupero funzionale avvenga conformemente agli interventi edilizi ammessi dai Piani Particolareggiati di Centro Storico.

- d) Grandi strutture di vendita

Sono ammesse nelle zone a “Tessuto produttivo convenzionato” (art. 50.1) e conformemente ai parametri edilizi ivi previsti.

- e) Strutture commerciali nelle aree degradate (ex art. 2 DGR n. 1047/2013).

Il P.I. non individua aree degradate oggetto di riqualificazione e riconversione.



Art. 51 – Attività produttive in zona impropria

- Art. 17 L.R. 11/2004
- L.R. 61/85 art. 126

1. Il P.I. individua, con apposite schede (schede progetto) numerate progressivamente, le attività esistenti in zona impropria già censite nel P.R.G. previgente e nonché le attività non presenti nel precedente censimento, comunque esistenti sul territorio comunale.
2. Il censimento delle attività è riferibile all'attività riscontrata all'interno delle strutture edilizie. La scheda riporta anche la sede legale dell'attività censita.
3. Il censimento non legittima destinazioni d'uso su fabbricati non espressamente codificati nelle specifiche "Schede progetto" e comunque non legittima l'uso di fabbricati con destinazioni diverse delle destinazioni di cui al titolo abilitativo rilasciato dal Comune.
4. Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.
5. In relazione alla loro compatibilità ambientale, le attività si distinguono in:
 - attività da confermare;
 - attività da bloccare;
 - attività da trasferire.
6. Il P.I. ha inoltre censito:
 - le attività dismesse;
 - le attività produttive all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione di P.A.T.I..
7. Le schede di censimento individuano, altresì, le aree fondiarie di pertinenza dell'attività, così come acquisite nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune.
8. DISPOSIZIONI GENERALI
- 8.1. Il P.I. recepisce i criteri di cui all'art. 9 delle N.T. del P.A.T.I. (*Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello sportello unico per l'attività produttiva di cui al DPR 7 sett. 2010 n° 160 e s.m.i.*)
- 8.2. Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica esistente al 1° ottobre 1983 (art. 126 L.R. 61/85) o dell'attività, comunque, convenzionata.
- 8.3. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività.
- 8.4. I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso, se non per quelle specificatamente ammesse dalla ZTIO nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature di zona.
- 8.5. Per le attività in essere sono ammesse esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni delle destinazioni d'uso esistenti al 1° ottobre 1983 (o, comunque, convenzionate), alle seguenti condizioni:
 - la nuova attività comporti una oggettiva riduzione del carico urbanistico (traffico, standard,);
 - la nuova attività non comporti interventi di trasformazione edilizia delle preesistenze, se non gli interventi di adeguamento tecnologico alla nuova attività, senza alcuna variazione planivolumetrica delle preesistenze;
 - la nuova attività venga a costituire un impatto ambientale migliorativo rispetto al preesistente;
 - interessi tutte le superfici dell'attività originaria;
 - la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;L'attivazione della nuova attività dovrà essere comunicata al Comune, accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo, autenticato e registrato, in cui il proprietario dell'immobile si impegna a non autorizzare altre attività al di fuori della nuova attività ammessa. Tale atto unilaterale dovrà essere sottoscritto dal titolare dell'attività subentrante (che dovrà impegnarsi a rispettare le clausole della convenzione).



Il Comune, in relazione all'impatto ambientale, prevedibile a seguito dell'installazione della nuova attività, si riserva la facoltà di richiedere uno studio specifico che preveda, eventualmente, le necessarie opere di mitigazione e di riequilibrio ambientale.

In tal caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere accompagnato da un P.U.A. in cui siano convenzionati gli obblighi derivanti dalle opere di mitigazione e del rispetto degli standard e naturalmente dagli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo di cui sopra.

- In quest'ultimo caso sarà obbligatoria la corresponsione della quota di plusvalore conseguente all'insediamento della nuova attività produttiva in zona impropria.

Art. 51.1- Attività da confermare

1. Sono le singole attività produttive che non costituiscono turbativa ambientale, per le quali è ammissibile una complessiva ristrutturazione e, quindi, anche uno specifico ampliamento del fabbricato in cui viene esercitata l'attività.

2. Le schede specifiche provvedono a censire:

- l'attività esistente;
- le dimensioni degli immobili;
- il perimetro dell'area di pertinenza dell'attività; le schede definiscono inoltre:
- gli eventuali ampliamenti ammissibili;
- la quantificazione degli standard pubblici – o ad uso pubblico (verde + parcheggio).

3. L'individuazione e la quantificazione degli standard inseriti nelle "Schede Progetto" sono puramente indicativi in quanto le reali quantità di standard da prevedersi derivano dal tipo di attività produttiva in essere.

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

- non sono ammessi ampliamenti delle aree di pertinenza definite nei titoli abilitativi delle strutture edilizie;
- gli ampliamenti dei fabbricati devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria; sono ammesse limitate deroghe connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti;
- non sono ammessi gli ampliamenti che comportino aumenti delle superfici delle attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- il progetto ed il relativo titolo abilitativo dovranno riguardare unitariamente l'intero ambito della scheda e l'intera attività (edifici ed aree scoperte di pertinenza).

5. Gli interventi sono soggetti anche alle seguenti limitazioni/integrative alle prescrizioni di cui all'art. 9 N.T. del P.A.T.I.:

- a) l'ampliamento deve intendersi una tantum, ivi rientrando anche gli ampliamenti ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/85. L'ampliamento complessivo non potrà, comunque, superare il 100% della superficie coperta esistente al 1° ottobre 1983 (o la superficie coperta, comunque, convenzionata);
- b) la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria (aree di pertinenza definite nelle schede e ricavate dai titoli abilitativi delle strutture edilizie);
- c) le altezze degli ampliamenti non potranno superare le altezze delle preesistenze;
- d) per le distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 50.1;
- e) lo standard non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (4% verde e 6% parcheggio).
- f) In relazione alle esigenze dell'attività la convenzione potrà prevedere diverse percentuali di superfici da destinare a verde e parcheggi, purché sia comunque rispettato lo standard complessivo del 10%.

6. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

1. alla dimostrazione dell'esistenza, al 1° ottobre 1983, dell'attività in essere nel fabbricato per il quale viene richiesto l'ampliamento, oppure all'esistenza di un idoneo titolo abilitativo del



- Comune che abbia legittimato l'attività;
2. alla dimostrazione delle condizioni di cui alla precedente lettera a);
 3. alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili), conformemente alle quantità previste dalla legislazione vigente;
 4. alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscano i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti (conformemente alla bozza allegata – Allegato 2) nonché gli obblighi derivanti dall'applicazione della "perequazione urbanistica" di cui al precedente art. 5.

Art. 51.2 - Attività da Bloccare

1. Sono le singole attività produttive che presentano limitati problemi di turbativa ambientale, per le quali non sono giustificati ampliamenti dei fabbricati nei quali risultano contenute.
2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 (senza demolizione e ricostruzione);
 - gli interventi di sola demolizione;
 - l'individuazione nel P.I. quali "opere incongrue" per i fabbricati ospitanti tali attività, purché legittimati, tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECRED.
3. Gli interventi citati (art. 3 D.P.R. 380/2001) sono ammessi purché interessanti esclusivamente la riorganizzazione degli spazi interni al fine di adeguare le attività esistenti alle presenti norme tecniche operative, al regolamento edilizio comunale e alla legislazione vigente in materia di igiene e tutela ambientale e a specifiche esigenze produttive delle attività produttive in essere.
4. Il rilascio (o la formazione) del titolo abilitativo è subordinato al rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti 1), 3) e 4) del precedente punto 51.1.
5. Il P.I. individua in apposite schede le "attività da bloccare". Le eventuali prescrizioni in esse contenute prevalgono sulle norme generali di cui al presente paragrafo.
6. Qualora l'attività sia stata dismessa in data antecedente all'adozione del presente Terzo P.I., è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente in residenziale per un massimo di 800 mc ("una tantum").

Art. 51.3 - Attività da trasferire

1. Sono le singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, per le quali non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al loro trasferimento.
2. Sui fabbricati esistenti, individuati dalle schede, sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
 - gli interventi di sola demolizione.
3. È ammessa, per i fabbricati ospitanti tali attività purché legittimati, l'individuazione nel P.I. quali "opere incongrue" tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECRED.

Art. 51.4- Attività dismesse

1. Il PI individua, nella cartografia e nelle schede delle "attività produttive in zona impropria", le strutture edilizie in cui l'attività originaria risulta cessata o trasferita ("attività dismesse").
2. Le strutture edilizie classificate dismesse dal P.I. sono classificate quali "opere incongrue" di cui all'art. 53 (ancorché non specificatamente individuate come tali nella cartografia di P.I.), tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECRED.

Art. 51.4.1– Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse

1. Le strutture edilizie dismesse legittimate dalla presenza di attività produttive censite dal previgente P.R.G. (art. 126 L.R. 61/85) o, comunque, legittimate da specifici titoli abilitativi, assumono in caso di



dismissione le destinazioni d'uso della Z.T.I.O. nelle quali risultano inserite, secondo le carature della stessa Zona Omogenea.

2. È ammesso il riutilizzo delle strutture edilizie per nuove attività produttive, alle seguenti condizioni:

- a) le nuove attività non potranno costituire un aggravio alle preesistenti condizioni ambientali connesse all'attività originaria: esse dovranno costituire una oggettiva riduzione degli impatti, dimostrata da specifica documentazione asseverata da un professionista competente in materia
- b) non potranno insediarsi nuove attività insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 5 sett. 1994);
- c) le nuove attività non potranno comportare alcun ampliamento del sedime edificato, né ampliamenti delle aree di pertinenza preesistenti. Sulle strutture edilizie saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai paragrafi 1a - 1b - 1c - 1d dell'art. 3 DPR 380/2001, con la precisazione che non sono, comunque, ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione (ancorché sullo stesso sedime);
- d) le nuove attività potranno interessare anche solo parte del sedime edificato, purché di superficie lorda superiore a 500 mq;
- e) l'inserimento delle nuove attività comporterà il reperimento degli standard pubblici pari al 10% delle aree fondiarie (verde + parcheggio).

3. Convenzionamento.

3.1. Tutti gli interventi che comportano un riutilizzo delle strutture edilizie insistenti in zona impropria quali contenitori di attività produttive dismesse, sono condizionati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (art. 19 L.R. 11/2004) ovvero di "permesso di costruire convenzionato" ex art. 28bis DPR 380/2001.

3.2. Il P.U.A. dovrà dimostrare il rispetto delle condizioni di cui ai precedenti punti a) - b) - c) - d - e).

La convenzione dovrà, altresì, determinare la quota di plus-valore (quota perequativa) da corrispondere al comune, dovuta al riutilizzo di una struttura edilizia inserita in un contesto urbanistico non produttivo (zona impropria).

Il tutto conformemente allo schema di convenzione - allegato 4 alle presenti Norme.

3.3. Cambio di ragione sociale

È possibile riutilizzare le strutture edilizie dismesse nel caso di conferma dell'attività preesistente, seppure in presenza di una sostituzione della titolarità dell'azienda.

La sostituzione della titolarità dovrà essere denunciata al comune, accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo che confermi gli obblighi contenuti nella convenzione originaria.

Art. 51.5 - Attività produttive all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione

1. Il P.I. individua, nella cartografia e nelle schede delle attività produttive in zona impropria, le attività all'interno delle "Aree di riqualificazione e riconversione" normate all'art.53.1.

Art. 52 – Lo sportello Unico attività produttive

1. Applicazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive di cui al DPR 7 sett. 2010, n° 160 e s.m.i..

Il P.I. assume quali criteri di riferimento per la procedura S.U.A.P. (DPR 7/09/2010, n°

160) le prescrizioni di cui alla L.R. 55 del 31/12/2012 e relative note esplicative della R.V. pubblicate nel BUR n° 93 del 03/02/2015.

2. Non potranno essere avviate procedure S.U.A.P. nel "territorio agricolo di tutela, riqualificazione e valorizzazione" (art.46 precedente), negli "Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica." (art.16 precedente) e per le attività produttive in zona impropria classificate da "bloccare" o da "trasferire".

3. Il P.I. ha provveduto a graficizzare nelle tavole di progetto gli SUAP oggetto di approvazione (ancorché non ancora convenzionati).

Valgono anche per i S.U.A.P. i tempi di decadenza ex art. 18, co. 7 L.R. 11/2004.

Art. 53 – Opere incongrue

- L.R. 11/2004 art. 36

- PATI art. 63 N.T.



- L.R. 14/2019, art. 2, co. 1, lett. b)

1. Il Piano degli Interventi individua le opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREL e ai relativi "Sussidi Operativi" (elaborato del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune.
2. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
3. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.
4. Per queste opere sono ammessi solo gli interventi definiti nelle specifiche "aree progetto" individuate nella cartografia di P.I. ovvero (per quanto riguarda le attività produttive in zona impropria) dalla relativa scheda di censimento.
5. L'attuazione degli interventi è condizionata dalla preliminare sottoscrizione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/04, ovvero dal convenzionamento di un PUA ex art. 19 L.R. 11/2004.
6. Nelle aree su cui insistono le "opere incongrue", e sui relativi immobili, non sono ammessi, in assenza degli accordi di cui sopra, interventi di nuova edificazione, né, in generale, gli interventi di cui all'art. 3/1 D.P.R. 380, con la sola esclusione degli "interventi di manutenzione ordinaria".

Art. 53.1 Aree di riqualificazione e riconversione

1. Il P.I. individua nelle cartografie in scala 1:2.000, n° 6 aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività produttive, dismesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.
2. In questi ambiti gli interventi ammessi sono condizionati all'approvazione di un PUA con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici definiti dalla Z.T.I.O specifica, oppure da definire con apposito accordo ex art.6 L.R. 11/2004.
3. All'interno di tali aree sono ammessi anche interventi edilizi diretti tramite permesso di costruire convenzionato (art. 28bis D.P.R. 380/20019 qualora questi non comportino aumento del carico urbanistico).

Art. 53.2 Aree di riqualificazione edilizia ed ambientale

1. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, individua le aree di "Riqualificazione edilizia ed ambientale".
2. Gli interventi ammessi sono definite in specifiche "schede norma". In tali aree è favorita:
 - la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
 - il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.
3. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione,



trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

4. All'interno di tali ambiti, fino alla sottoscrizione dello specifico accordo pubblico privato, ovvero dei relativi atti convenzionali o, laddove previsto, fino all'approvazione del P.U.A., sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al D.P.R. 380/2001, art. 3, co.1, lett. a).

5. Atteso che trattasi di aree la cui trasformabilità è da definirsi e concordarsi con l'Amministrazione Comunale (indici, usi, ecc.), in tali ambiti è vietato il ricorso all'utilizzo di disposizioni normative sovraordinate vigenti o future quali ad esempio la L.R. 14/2019.

Art. 54 – Le aree di edificazione diffusa

- PATI art. 62 N.T.

Art. 54.1– Aree di edificazione diffusa

1. Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo a prevalente destinazione residenziale, diffuse sul territorio agricolo. Esse coincidono in buona parte con la Z.T.O. di P.R.G. denominate "E4" ai sensi della L.R. 24/85. (Aggregazioni edilizie rurali).

2. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa (attività economiche).

3. Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi (massimo 250 mq SL);
- studi professionali (massimo 250 mq SL);
- laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti (massimo 250 mq SL).

4. Interventi ammessi

4.1. Nuova edificazione

In queste zone sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico "una tantum" delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc per ogni unità, relativamente al volume esistente alla data di adozione del P.A.T.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente P.R.G..
Questa norma trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di edificabilità fondiaria.
- b) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).
- c) Applicazione dei parametri urbanistici definiti dalle schede delle "aree progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate. Tale edificazione è ammessa esclusivamente sui lotti liberi così come individuati nelle planimetrie di progetto.
- d) È inoltre sempre ammessa, per gli immobili a destinazione non residenziale - esistenti e legittimati alla data di adozione del P.A.T.I. - la ristrutturazione con cambio d'uso alle destinazioni residenziale o compatibili per una sola volta, fino ad un massimo di 1.200 mc con massimo due unità. L'eventuale volumetria eccedente potrà essere iscritta nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED – previa individuazione nel P.I. di "opera incongrua" o, in subordine, recuperata tramite ricorso all'istituto dell'accordo pubblico privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.
- e) Sono, altresì, ammesse le strutture pertinenziali e le piscine di cui agli articoli 96 e 97 del REC, anche negli ambiti degli edifici di cui all'allegato "B".
- f) Carport (voce n.25 delle definizioni tecniche di competenza comunale): non sono ammessi.

Richiamato l'art. 62 delle Norme Tecniche del P.A.T.I., è ammesso derogare "una tantum", ovvero per una sola volta, alla possibilità di scostamenti della superficie di tali Z.T.I.O. contenuti entro il 5% attraverso interventi di mitigazione e compensazione ambientale – di carattere prescrittivo – di cui all'art. 2, co.1, lett. l) della L.R. 14/2017.

4.2 Tipologia edilizia: sono ammessi esclusivamente interventi unifamiliari e bifamiliari (fino a mc 800).



Inoltre non sono ammessi accorpamenti delle volumetrie tra lotti liberi adiacenti.

4.3 Parametri urbanistici.

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,65 mc/mq;
- altezza dei fronti: (N.27 Definizioni Uniformi All. A – Intesa 20 ottobre 2016 – Governo/Regioni/Comuni) (vedi Schema 4 R.E.): non superiore a m 8,50;
- distanza minima dai confini: non potrà essere inferiore ai m 5,00;
- distanza dalle strade comunali: nella nuova edificazione non potrà essere minore di m 7,50.
- distanza dai fabbricati residenziali: m 10,00;
- all'interno della fascia di rispetto stradale di m 7,50 sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti che non sopravanzino verso strada l'esistente edificato (sono fatte salve le norme dell'art.22 precedente). La parte in ampliamento dovrà, comunque, rispettare le distanze minime di m 5 dalla strada;
- distacco tra i fabbricati: come precedente articolo 49.1. Resta, comunque, facoltà del responsabile del servizio prescrivere allineamenti specifici sulla base di una analisi dello stato dei luoghi e degli allineamenti esistenti anche superiori alla distanza dalla strada di mt 7,50.

4.4. Parcheggi.

In tutti i "lotti liberi" privi – nelle schede di progetto - dell'indicazione grafica dei parcheggi pubblici da realizzare, dovrà comunque essere individuata e attrezzata un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo la strada di accesso, della profondità di m 6,00, nella quantità di 30 mq effettivi escluse viabilità di accesso, senza l'obbligo di atto di vincolo registrato e trascritto.

Le aree a parcheggio prescritte nei lotti liberi potranno essere monetizzate – a discrezione del Comune in relazione alla effettiva fruibilità pubblica degli stessi definita con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Le aree a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate con blocchetti drenanti, escludendo quindi le superfici asfaltate o cementate.

L'eventuale nuova edificazione residenziale connessa alla coltivazione del fondo ex art. 44 L.R. 11 dovrà essere preferibilmente collocate in questi ambiti nel caso l'azienda agricola sia ricompresa anche in aree agricole esterne al perimetro di zona.

In questi ambiti non sono ammessi gli allevamenti zootecnici di cui al successivo art. 55.



Art. 55 – Il territorio agricolo

- L.R. 11/2004 art. 44/1
- G.R. art. 50/1 lett. d) par 3.

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dagli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/2004.

Il P.I. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti Z.T.I.O.:

- A. Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva
- B. Territorio agricolo di particolare tutela (riqualificazione e valorizzazione)
- C. Territorio agricolo di connessione naturalistica

A - IL TERRITORIO AGRICOLO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Attuazione del P.I.

Ai sensi dell'art. 44, co. 1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50, co.1 lett. d) par. 3 strutture che, qui di seguito, si richiamano:

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

2. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

3. Le strutture residenziali.

- L.R. 11/2004 art. 45/1
- L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché:

- sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art.45, co. 1 della L.R. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria.
- Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978.

Ed inoltre:

- Non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente.
- Non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

4. Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri



tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

5. Altezza dei fronti (N.27 Definizioni Uniformi All.A – Intesa 20 ottobre 2016 – Governo/Regioni/Comuni) (vedi Schema 4 R.E.): non superiore a m 8,50.

Nel caso d'edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è inferiore la nuova costruzione può raggiungere l'altezza massima qui sopra stabilita.

6. Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a m 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.

7. Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a m 20,00.

8. Distacco tra fabbricati, o tra corpi di fabbrica: non inferiore a m 10,00. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di m 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestate che si fronteggiano. È ammessa l'edificazione in aderenza ad altro edificio esistente.

9. Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione secondo la definizione di cui all'art. 3, co. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

Ove i fabbricati da demolire, ancorché individuati come opere incongrue, insistono nelle fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario, o tramite generazione di un credito edilizio di tipo "ordinario" da iscrivere nel RECRED.

10. Recupero degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. ad uso non rurale, ovvero non compatibili con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza fino ad un massimo di 800 mc e n. 2 unità.

11. Adeguamento dei vani abitabili.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di m 2,70 è sempre consentito, nel rispetto della volumetria concedibile di legge, e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a quanto previsto al precedente art. 54.1, co. 4. Il tutto purché ammesso dai gradi di tutela apposti ai fabbricati di pregio.

12. Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di Permesso di Costruire deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

13. Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone.

14. Strutture agricole produttive.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricole-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la realizzazione degli annessi rustici devono essere rispondenti a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale allegato.

14.1. Parametri urbanistici:

- Altezza dei fronti: come art.54.1, co. 4.3, salvo diverse esigenze documentate.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a m 5,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a m 20,00.



- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a 10,00, compresi quelli esistenti nel fondo.

14.2. Serre fisse

Sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà dell'imprenditore agricolo (L.R. 11/2004 art. 44, co. 6)

Le modalità costruttive dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'apposito provvedimento della Giunta Regionale ai sensi del succitato art. 44/6 L.R. 11/2004 (DGR n° 172 del 03/02/2010).

14.3. Serre mobili

I manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra (serre) sono soggetti a SCIA purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie con i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a m 5,00.
- Distacco dalle abitazioni: non inferiore a m 10,00.

14.4. Manufatti in legno/ Box per ricovero cavalli

In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 co. 5ter della L.R. 11/2004.

Devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del fondo agricolo: mq 10.000;
- superficie coperta massima ammissibile: mq 20;
- tipologia: piano unico con copertura a due falde
- altezza media massima: m 3,00
- distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile.

È ammessa una distanza inferiore dalla strada fino a 3,00 m, purché in presenza di un atto unilaterale d'obbligo in cui il titolare si impegni alla demolizione del manufatto su semplice richiesta del Comune.

14.5. In zone agricole è altresì ammessa la realizzazione di un box per ricovero cavalli (art. 44, co. 5 quinquies) con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima: 30 mq;
- tipologia: piano unico con copertura a due falde;
- altezza media massima: m 3,50;
- distanze dal confine di proprietà: m 5,00;
- distanza dalle abitazioni: 25 m.

La struttura dovrà essere priva di fondazione ed amovibile.

14.6. Gli interventi di cui sopra, nel caso fossero entrambi oggetto di costruzione, dovranno costituire un unico organismo edilizio, tipologicamente analoghi.

14.7. Non è ammessa l'installazione dei manufatti in legno all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo. La costruzione è condizionata dal rilascio del permesso di costruire.

14.8. La costruzione di questi manufatti non deve intendersi cumulativa alla costruzione di pergolati, gazebi, pompeiane definite in R.E..

15. Allevamenti zootecnici

- D.G.R. 3178/2004
- D.G.R. 329/2010
- D.M. 7/4/2006
- L.R.11/2004 art.44
- D.G.R.V. n.856/2012
- D.Lgvo n.81/2008 – all.4 punto 6.5.

Il P.I. individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici del territorio comunale. Gli allevamenti sono graficizzati nelle tavole di progetto.

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) par.4 (D.G.R. 3178/2004 - D.G.R. 329 del 16/02/2010 – D.G.R. n.856 del 15/05/2012).



Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 (così come specificato dalla DGR 329 citata) gli allevamenti sono così definiti:

15.1. Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento (Art. 44, co. 8 L.R. 11/2004)

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo (Allevamenti Aziendali).

15.2. Allevamenti zootecnico-intensivi.

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

Su tutto il territorio comunale sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi. Per quelli eventualmente esistenti sono ammessi solo gli interventi di adeguamento tecnologico e di mitigazione ambientale.

15.3. Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento (con connessione con il fondo agricolo).

Il P.I. individua una ulteriore classificazione degli allevamenti di cui al precedente paragrafo a) in riferimento ai parametri della DGR 329/2010 e del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n° 134 del 21/04/2008 e precisamente:

a1) Piccoli allevamenti di tipo familiare (con connessione sul piano funzionale).

Allevamenti per l'esclusivo consumo familiare con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 tonnellate di peso vivo per le specie equine, bovini, suini, ovini, caprini, con un massimo di 5 tonn. di peso vivo complessivo.

a2) Strutture agricole produttive (semiprofessionali e professionali).

che superano i parametri di cui al precedente paragrafo a1, ma non superano il peso vivo medio dei limiti definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 856/2012) qui di seguito riportata:

Classe	Allevamento	Peso vivo medio inferiore a
1	Bovini	120 tonnellate
	Suini	30 tonnellate
	Ovicapriini	90 tonnellate
	Equini	90 tonnellate
	Avicoli	30 tonnellate
	Conigli	20 tonnellate
	altri	20 tonnellate

a3) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio dei limiti definiti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 856/2012).

a4) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio superiore al 75% dei limiti e fino ai limiti stabiliti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 856/2012).

Le distanze sono così definite:

tipologia	Confini di proprietà	Case sparse	Case di abitazione concentrate	Z.T.O. diversa da agricola – confini di zona
a1	5 m	10 m	10 m	20 m
a2	10 m	10 m	10 m	30 m
a3	10 m	20 m	50 m	50 m
b	D.G.R. n. 856/2012 e s.m.i.			

15.3.1. Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n. 856/2012, devono intendersi riferite alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali;
- aree di pascolo;



- vasche scoperte di raccolta liquami;
- concimaie scoperte.

15.3.2. Il rispetto delle distanze deve intendersi “reciproco” nel senso che dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Tale valutazione verrà effettuata in sede di progetto edilizio.

15.4. Il progetto di nuova costruzione e di ristrutturazione dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di m 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
- d) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

16. Impianti di acquacoltura

Fatte salve le disposizioni ex art. 44/8 – 9 L.R. 11/2004 sono ammessi gli impianti di acquacoltura, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- Sf = superficie fondiaria minima: mq 10.000
- Sc = superficie coperta massima: 50% di Sf (comprendente gli impegni edilizi e le vasche di produzione).
- Devono essere rispettate le distanze minime di cui al precedente paragrafo tipologia a.2.2.
- Sono fatte salve le misure di tutela di cui al precedente art. 9.

17. Dismissione degli allevamenti zootecnici

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. secondo le modalità del precedente art. 6.

18. Concimaie

La costruzione di concimaie deve avvenire nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate. Esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata all'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.

19. Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricole produttive.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0,5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente, o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq 500,00, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq 100,00.

20. Materiali costruttivi ed elementi di finitura degli edifici.

Per ogni nuovo intervento, per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e per gli ampliamenti eventualmente consentiti, deve essere osservato quanto di seguito prescritto.

21. Case di abitazione civile

21.1. Intonaci e finiture delle opere murarie.

Per gli involucri murari degli edifici sono preferibilmente da utilizzare intonaci civili, a calce o similari, marmorino e coccio pesto, nonché intonaci preparati, purché semplicemente lisciati.

È vietato l'uso di pietre artificiali, piastrellature, pannelli di qualsiasi materiale.

La finitura delle pareti e potranno essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera, o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello, o marmorino, nelle tonalità sopradescritte, in coccio pesto.

Sono esclusi gli intonaci plastici e le superfici riflettenti (con vetri a specchio, di ceramica, ecc.).

Sono consentite le murature in laterizio "faccia a vista".

21.2. Scale esterne al fabbricato.

Non sono ammesse scale esterne al fabbricato.



21.3. Poggioli.

Sono ammessi purché all'interno del paramento esterno.

21.4. Cornicioni e manti di copertura.

I cornicioni possono essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente).

Le coperture possono avere una sporgenza massima di cm 50, grondaia esclusa.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi).

Per manti esistenti, di natura diversa, è ammessa la riparazione nel caso in cui l'intervento non superi il 30% della superficie di copertura; in caso contrario, il rifacimento della copertura deve essere effettuato esclusivamente con coppi in cotto.

Le pendenze devono essere comprese tra l'inclinazione del 35% e 45% e devono essere, di norma, a due falde, per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale; a due falde, o a padiglione, nelle costruzioni isolate.

È consentito il manto di copertura in materiali diversi in presenza di particolari architetture di notevole impegno architettonico.

Canali di gronda e pluviali.

Se a vista, le grondaie e i pluviali devono essere a sezione semicircolare e circolare, preferibilmente in rame a vista, oppure tinteggiate, in armonia con i colori della facciata.

21.5. Comignoli.

Non sono ammessi comignoli in materiali non conformi alle caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale. Se vengono utilizzati comignoli prefabbricati, questi devono essere rivestiti in laterizio, eventualmente intonacati e devono concludersi utilizzando elementi di grande semplicità, o comunque rispondenti alle modalità costruttive proprie della tradizione locale.

21.6. Forometria degli edifici.

Le dimensioni dei fori architettonici delle finestre devono attenersi alle proporzioni che più caratterizzano l'edilizia rurale, attenendosi anche a quella degli edifici rurali contermini più rappresentativi.

Per i portoncini di ingresso valgono i limiti dimensionali, in larghezza, posti per le finestre; essi possono essere ampliati, secondo le esigenze funzionali, per la formazione di portoni e/o passi carrai.

21.7. Stipiti di porte e finestre.

Se in pietra, devono preferibilmente essere in materiale di uso locale.

Le riquadrature di porte e finestre possono essere eseguite secondo la tecnica tradizionale di accentuazione degli intonaci e/o con la coloritura in bianco degli stessi.

21.8. Davanzali.

Se in pietra, devono essere preferibilmente realizzati in lastre di materiale di uso locale.

21.9. Serramenti.

Devono essere preferibilmente in legno pieno, oppure in legno naturale opportunamente trattato. Se in metallo, devono essere smaltati, o trattati (elettro coloritura), con colori coprenti nelle tonalità del bianco e del grigio, oppure in acciaio ossidato.

È prescritto l'uso e/o il ripristino dei sistemi di oscuramento quali le imposte, gli oscuri alla veneta in legno pieno. Sono vietati gli oscuri e i serramenti in perlinato di qualsiasi tipo. Gli oscuri devono essere, preferibilmente in legno, finiti con rasatura di stucco a olio, oppure in legno naturale opportunamente trattato.

21.10. Portoni e portoncini.

Devono essere preferibilmente in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con colori coprenti nelle stesse tonalità previste per le imposte o gli oscuri alla veneta, oppure in legno naturale opportunamente trattato.

21.11. Targhe, scritte e Insegne.

Sono vietate le insegne che sporgono sulla sede stradale.

21.12. Opere in ferro.

È ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre per poggioli e di inferriate per sopraluci di portoni e portoncini. Tali opere devono essere di grande semplicità ed eseguite con tecnologie tradizionali.

21.13. Pavimentazioni e sistemazioni esterne.

Accessi carrai: non è consentita l'asfaltatura per le strade di accesso e di distribuzione alla residenza e agli annessi rustici. Tali percorsi vanno realizzati in ghiaio.

Percorsi e superfici pedonali: possono essere inghiaiiati in *tout-venant*. In alternativa devono essere



realizzati in cubetti di porfido, in acciottolato o, preferibilmente, in pietra di uso locale posta in opera con elementi dalle forme geometriche regolari, posizionati "a correre", o secondo altre composizioni geometriche semplici, eseguite a regola d'arte in, cui possono apparire più tipi di pietra alternati anche a superfici in acciottolato o in cubetti di porfido.

Sono altresì ammessi quadroni in c.a. finiti a graniglia lavata, o masselli in cls, o pavimentazioni in cotto.

21.14. Tendaggi esterni di protezione.

La forma di questi accessori si deve attenere al criterio della massima semplicità, senza bombature. I supporti di sostegno sono previsti in materiale verniciato (escluse le anodizzazioni), di semplice esecuzione. I tessuti di protezione devono essere resistenti e garantire la massima sicurezza, preferibilmente nelle tonalità dei colori: bianco, grigio, verde, marrone, delle diverse tonalità, queste devono, comunque, essere in sintonia con i colori della facciata dell'edificio.

22. Annessi rustici

Devono fare riferimento, per quanto possibile, ai caratteri di analoghi edifici radicati nella più consolidata tradizione architettonica e costruttiva locale e devono, comunque, presentare caratteristiche formali e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.

23. Ampliamenti edilizi

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44, co. 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc 800, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85 e 58/1978.

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite.

24. Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

In generale non sono ammesse recinzioni del fondo agricolo se non giustificate da particolari necessità di tutela delle colture.

Le recinzioni sono ammesse solo a delimitazione delle aree di pertinenza dell'abitazione e degli annessi agricoli.

25. Edifici di valore storico-testimoniale.

Si intendono tali, gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43, co. 1a L.R. 11/2004. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'allegato "B" delle presenti N.T.O., sono ammessi, per ogni edificio, interventi specifici afferenti alle categorie di intervento di cui al precedente art. 48.

26. Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

Se, a fini ornamentali, o per garantire un più corretto inserimento ambientale, lungo tali strade è richiesta, o viene prevista, una alberatura, questa deve essere costituita da essenze arboree autoctone.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico.



28. Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art. 44, co. 2 della L.R. 11/2004.

B – TERRITORIO AGRICOLO DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE

1. Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo 46.

2. In particolare in queste aree non sono ammessi gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo o industriale di cui al precedente art. 55, co. 14.

In queste parti del territorio non sono ammessi gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 44, co. 1 L.R. 11/2004.

3. Gli interventi edilizi ex art. 44, co. 1 L.R. 11/2004 possono quindi essere di norma collocati all'interno dell'azienda agricola nella parte compresa nel territorio agricolo ex art. 55, co. 14.

4. In questa area non sono ammessi ampliamenti delle attività produttive esistenti non aventi attinenza con la coltivazione del fondo, anche se gli stessi fossero classificati dalle relative schede come "attività produttive da confermare".

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44, co. 4 della L.R. 11/2004.

5. Recupero degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. ad uso non rurale, ovvero non compatibili con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza fino ad un massimo di 800 mc e n. 2 unità.

C – TERRITORIO AGRICOLO DI CONNESSIONE NATURALISTICA.

1. Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo 44.

2. In queste parti del territorio non sono ammessi gli allevamenti zootecnici-intensivi di cui al precedente art. 55, co. 14.

3. Recupero degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. ad uso non rurale, ovvero non compatibili con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza fino ad un massimo di 800 mc e n. 2 unità.

Art. 56 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/d

1. Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 43/d L.R. 11/2004 (Allegato E).

2. Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite dalla scheda stessa.

I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nella planimetria di progetto in scala 1:2.000 con apposita simbologia.

3. Le schede contengono:

- estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1:200;
- planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1:200.

La trasformazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo comporta il divieto di



costruire nuove strutture agricole-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di schedatura attraverso la stipula di un atto di vincolo fondiario registrato e trascritto.

5. Gli standard ex art. 41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.

6. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

7. La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato dall'A.V.E.P.A..

8. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

9. Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

10. In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di m 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

11. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume ~~netto~~ inferiore a 400 mc.

12. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.

13. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.

14. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:

- alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. 3);
- alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali;
- alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

15. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

16. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al precedente articolo.



Art. 57 – Le aree per servizi

- DPR 380/2001 art. 16 comma 7
- L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32
- L.R. 50 – 28/12/2012
- DGR 1047 – 18/06/2013

1. L'art. 16, comma 7 e segg. del DPR 380 del 6.06.2001, distingue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

1.1. opere di urbanizzazione primaria

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

1.2. opere di urbanizzazione secondaria

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

2. Dimensionamento aree per servizi

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

- a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda;
- d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamento all'aperto.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 *“le aree a servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46 comma 1 lett. b (dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi)”*.

3. Insediamenti residenziali

Nei P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le conversioni volumetriche, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde;
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio.

4. Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq 30.000 ovvero 50.000 mc, devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico.

5. La dotazione relativa deve intendersi così suddivisa: (art. 32/5 L.R. 11/2004):

- mq 4 per opere di urbanizzazione primaria (a verde);



- mq 6 per opere di urbanizzazione secondaria.

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

Tale standard dovrà essere applicato di norma per le parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a S.U.A..

7. In riferimento al calcolo volumetrico così come definito dal R.E., gli standard dovranno essere calcolati su una volumetria teorica pari al 50% in più rispetto alla volumetria dichiarata in sede di progetto edilizio.

8. Nelle parti di territorio di cui al precedente art. 49.1 (Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata di formazione meno recente) l'amministrazione comunale potrà valutare l'applicazione dello standard mc/ab riferito al dimensionamento del P.A.T. (298 mc/ab.) purché tale minore dotazione sia giustificata da una documentata presenza di standard primari nelle immediate vicinanze dell'area oggetto d'intervento.

9. Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.I.O. residenziali

Z.T.I.O.	Standard primari mq/abitante		Standard secondari mq/abitante				TOTALE
	Verde	park	Istruzione	Interesse comune	Parco	parcheggio	
Centro storico	3,5	4	--	10	6	6,5	30
ZTIO di formazione meno recente	8	8	--	5	5	4	30
ZTIO formazione più recente (SUA)	8 (+2,5)*	8 (+2,5)*	5	5	4 (+5)*	--	30

Dotazioni aggiuntive ex art. 32/5 L.R. 11/2004 (SUA superiori a mq. 30.000 e/o 50.000 mc.)

10. Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.I.O. produttive – commerciali - direzionale

Z.T.I.O.			NOTE
Z.T.I.O.	Verde	Parcheggio	
Produttivo	10% della S.t.	10% della St.	<i>Le percentuali sono ridotte a 5% sf+5% sf nel caso di interventi su aree di completamento</i>
Commerciale e direzionale	Mq 100 su mq 100 superficie lorda		<i>Devono essere comunque rispettate le norme urbanistiche di cui al capo V della L.R. 15/2004</i>
Turismo/ricettivo/ricreativo	15 mq/ogni 100 mc.		
Terziario (uffici)	0,8 mq/mq di superficie lorda D.G.R. n.1047/2013		<i>La dotazione deve applicarsi anche in caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. L.R. n.50/2012.</i>

11. Si richiamano, inoltre, le specifiche "norme urbanistiche" di cui al Capo V della L.R. 13 agosto 2004



n° 15.

12. Al fine dell'applicazione di queste ultime norme si danno le seguenti definizioni:

- “area libera”: si intende la sommatoria di tutte le aree scoperte del lotto e, quindi, della viabilità, degli standard, dei percorsi pedonali.
Concorrono, altresì, alla quantificazione dell'area libera eventuali superfici destinati a parcheggi sotterranei o multipiano o sopraelevati;
- “area a parcheggio effettivo”: si intende esclusivamente lo spazio di sosta del veicolo (stallo) con esclusione, quindi, della viabilità di accesso e distribuzione.

13. Sono ammissibili in tutte le Z.T.I.O. eventuali compensazioni tra le diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard (art. 31/11 L.R. 11/2004).

14. Sono altresì ammessi rapporti diversi tra le percentuali di verde e parcheggio primario purché nel rispetto delle quantità complessive.

Non è ammissibile, seppure nel contesto delle possibilità ammesse dall'art. 32, co. 5 L.R. 11, la monetizzazione degli standard primari nelle quantità minime sopra definite.

15. Attività terziarie

15.1. In tutte le Z.T.I.O. le attività terziarie, gli uffici, gli ambulatori medici, le farmacie, centri culturali, centri religiosi, debbono dotarsi di un'area a verde e parcheggio pubblico di superficie pari ad almeno mq.80, ogni 100 mq di superficie lorda.

15.2. Nei P.U.A. la dotazione complessiva di standard dovrà, pertanto, essere rapportata alle varie destinazioni d'uso ammissibili, sulla base della dotazione operata nel presente articolo.

15.3. Negli interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso (ad esempio da residenziale ad attività terziaria) il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato dal reperimento delle quantità minime di cui sopra. Tali dotazioni potranno essere conseguite fino al 50% anche con il reperimento in loco, in area privata, purché la stessa venga destinata, con apposito atto di vincolo, ad area a verde e parcheggio.

15.4. Per i centri culturali, religiosi ecc. da realizzarsi dopo l'entrata in vigore del P.A.T.I., conformemente alle destinazioni d'uso specificatamente individuate in P.I. nelle apposite “aree progetto”, il rilascio del titolo abilitativo sarà condizionato dalle seguenti verifiche:

- periodi e orari di fruizione delle strutture;
- numero medio dei partecipanti agli incontri;
- certificazione della dotazione degli standard.

15.5. Fatte salve le dotazioni minime di cui alla sopracitata tabella, la dotazione minima degli standard a parcheggio dovrà essere pari ad un posto-auto (stallo) ogni quattro partecipanti (calcolati sul numero massimo di cui sopra).

Il non rispetto di tali dotazioni comporta l'automatica decadenza dei permessi di agibilità dei locali.

Art. 57.1 - Aree per servizi - Zonizzazione

1. Il P.I. individua nelle tavole in scala 1:5.000 e, più dettagliatamente, nelle tavole di 1:2.000 le aree a servizi.

2. Nella TAV. 4.b.10 il P.I. individua, altresì, le aree per servizi fruibili e già in proprietà pubblica.

3. Sa) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura (scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.).

4. Sb) aree per attrezzature di interesse comune:

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc.);
- per i cimiteri.

In tali aree è ammessa l'installazione di strutture pertinenziali quali pergolati, pompeiane, ecc. come attività di edilizia libera e anche la realizzazione di tettoie, a servizio delle attività esistenti, entro i limiti



dell'indice di utilizzazione fondiaria o comunque per massimo 60 mq di SC.

5. Sc) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi.

6. Sd) aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di progetto.

6.1. In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

6.2. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

6.3. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi della normativa vigente.

6.4. Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

6.5. È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione. In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

7. Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici: (nel caso di intervento diretto):

7.1. Sa) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq/mq;
- I_f = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc/mq;
- Per le attrezzature esistenti può comunque essere concesso un aumento di volumetrico del 20%, anche in deroga agli indici di cui sopra;
- Parcheggi = 0,20 Superficie utile.

7.2. Sb) Aree per attrezzature di interesse comune.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq/mq;
- I_f = densità edilizia fondiaria = 2,00 mc/mq;
- H = altezza massima = 9,00 m;
- Parcheggi = 0.40 superficie utile.

7.3. Sb.Sp) aree per attrezzature di interesse comune speciale

- Tale zona, al fine di favorire lo sviluppo turistico e culturale del territorio comunale, la riqualificazione ambientale e la conservazione dei caratteri tipici del paesaggio del fiume Brenta, è destinata alla sosta di camper/caravan/roulotte e all'inserimento di spazi a verdi attrezzati.

È ammessa inoltre la realizzazione di limitati posti auto per la sosta temporanea dei veicoli non rientranti nella categoria di cui al precedente comma.

Per la Z.T.I.O. "Sp.sb/1" si rinvia alla disciplina contenuta nella specifica scheda norma.

7.4. Sc) Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili.

- Per gli impianti coperti: U_f = 0,60 mq/mq - Parcheggi = 0,20 Sf;
- per gli impianti scoperti: U_f = 0,15 mq/mq - Parcheggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione che ne regolano l'edificazione;

7.5. Sd) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità prescritte dalla L.R. 11/2004.

I parcheggi pubblici, o di uso pubblico, per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti.

- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°: profondità = m 5,00 larghezza corsia di accesso = m 6,00.



- rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità = m 5,50 larghezza corsia di accesso = m 3,80;
- rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità = m 5,50 larghezza corsia di accesso = m 4,00;
- rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità = m 5,00 larghezza corsia di accesso = m 3,00.
- rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità = m 2,50 larghezza corsia di accesso = m 2,50.

Nelle aree per parcheggio sono comprese anche le aree di manovra solo nel caso le stesse siano esclusivamente funzionali agli stalli.

Nel caso le aree di manovra siano anche destinate a sede stradale non possono essere conteggiate come standard.

Art. 57.2– Impianti stradali di distribuzione carburanti

1. La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici.
3. L'Amministrazione comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti.
4. Per gli impianti esistenti e per quanto non disciplinato nel presente articolo, si fa riferimento alla vigente normativa e precisamente:
 - D. Lgs 32/98 come modificato dal D. Lgs 346/99 e D.Lgs 383/99, D.G.R. 4433/99, L.R. 23/03,
 - D.G.R. 497/05.

Art. 57.3 – Sistema commerciale dotazione di parcheggi

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

1. Sistema commerciale

Dotazione di parcheggio (DGR 1047/2013 art. 5). Il P.I. (Tav. 4.d.12) individua i seguenti perimetri:

- a) Centro storico: sono i centri individuati ai sensi dell'art. 40/1 e 40/2 L.R. 11/2004 e dell'art. 31 L.R. 50/2012 (e quindi i centri storici ex L.R. 80/80 oltre alle aree "circostanti funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso").
 - b) Centro abitato: ambito individuato ai sensi dell'art.3/1/8 D.Lvo 30/04/1992 n° 285 (N.C.S.).
 - c) Centro urbano: è la porzione di "centro abitato" coincidente con le aree di tessuto urbano consolidato (con esclusione delle aree prive delle OO.UU. e/o di edificazione).
- Ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art. 5 DGR 1047/2013, dovranno rispettarsi le seguenti quantità minime.

2. ESERCIZI DI VICINATO:

- a) Centri storici: se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti.
In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.
Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/per ogni mq. di superficie lorda (dove possibile).
- b) Al di fuori dei centri storici: Valgono le norme di cui ai centri storici.
- c) Per gli esercizi di vicinato fino a 150 mq di SL, sia di nuova realizzazione che a seguito di



cambio di destinazione d'uso in edifici esistenti, non è richiesto il ricavo di alcuna dotazione di parcheggi, ad eccezione di un adeguato spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.

3. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

- a) Centri storici: Valgono le norme riferite agli esercizi di vicinato del precedente paragrafo 1).
- b) Al di fuori dei centri storici:
Nelle zone collocate all'interno del "Centro urbano" di cui al precedente par. c, nelle Z.T.I.O. residenziali di cui al precedente articolo 49, le dotazioni a parcheggio sono definite in apposita convenzione con il Comune.
- c) Z.T.I.O. a tessuto produttivo convenzionato/Z.T.I.O. a tessuto produttivo sparso.

3.1. Di norma le dotazioni a parcheggio non dovranno essere inferiori a 0,4 mq/mq di superficie lorda.

3.2. Sono ammesse dotazioni inferiori (fino a 0,3 mq/mq) nel caso di recupero ai fini commerciali di strutture edilizie a destinazione produttiva.

4. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

- a) Centri storici: non sono ammesse le grandi strutture di vendita.
- b) "Centro urbano": aree di urbanizzazione consolidata.
 - Z.T.I.O. residenziali di formazione meno recente (art. 49 precedente). Non sono ammesse le grandi strutture di vendita.
 - Z.T.I.O. residenziali di formazione più recente (art. 49 precedente). In queste aree sono ammesse solo le grandi strutture di vendita preesistenti.

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

- c) Al di fuori del "centro urbano"
 - Z.T.I.O. a tessuto produttivo convenzionato (art. 50.1 precedente) Devono rispettarsi le norme di cui alla DGR n° 1047/2013 – art. 5b, così sinteticamente riassumibili:
 - grandi strutture di vendita settore alimentare aree libere: 2,50 mq/mq di sup. di vendita di cui a parcheggio: 1,80 mq/mq sup. di vendita, ovvero 1 mq/mq di sup. lorda.-
 - grandi strutture di vendita settore non alimentare: area a parcheggio: 1 mq/mq sup. di vendita ovvero 0,80 mq/mq sup. lorda.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

- d) "Aree di riqualificazione e riconversione": (art. 53.1 precedente)

Devono rispettarsi le dotazioni di parcheggio di cui al paragrafo c) precedente.

Sono ammesse dotazioni inferiori alle dotazioni (art. 56 DGR n° 1047/2013) sopra citate, purché giustificate da apposita convenzione in relazione alla presenza di accessi, percorsi, aree a parcheggio limitrofe e oggettivamente fruibili.

La dotazione non potrà, comunque, mai essere inferiore al 50% delle dotazioni di cui al precedente paragrafo c).



CAPO 9 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 58 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

- *DPR 380/2001 art. 17/3e*

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
2. Gli interventi di trasformazione del territorio e, quindi, in particolare gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (art. 2.1 – 2.2).
3. In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto "prontuario" dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.
4. Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti nei citati articoli (2.1 – 2.2) del "Prontuario".



CAPO 10 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 59 – Viabilità di progetto

- art. 13 D. Lgs 30.04.1992 n° 285
- DGRV 18/2/2005 n° 497
- D.M. 1/04/1968
- PATI art. 68 NT

1. Il PATI individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza (strade) già previste da atti di pianificazione sovraordinati. Trattasi principalmente di assi viari di importanza sovracomunale contraddistinte da:

1. nuova viabilità a livello provinciale;
2. potenziamento della viabilità a livello provinciale.

2. In tale ambito il P.I. individua i seguenti interventi di potenziamento della viabilità provinciale:

- rotatoria in corrispondenza dell'incrocio della SR 47 (Valsugana) con la provinciale Campo San Martino – Marsango;
- rettifica della provinciale Campo S. Martino – S. Giorgio delle Pertiche (località Marsango) – S.P. n° 10.

3. Le viabilità comunali di connessione urbana prevista in P.I. devono avere una sezione complessiva non inferiore a m 12,00, in cui i marciapiedi previsti su entrambi i lati dovranno avere una larghezza non inferiore a m 1,80.

4. Se prevista, la pista ciclabile la sezione stradale deve essere aumentata di m 2,50.

5. Fatte salve le norme relative alle fasce di rispetto del D.M. 1 aprile 1968 i nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risulti progettata: ogni singola carreggiata non potrà essere comunque inferiore a m 3,50;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- nella formazione di strade, la piantumazione dovrà avvenire per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche si crei un pericolo per la circolazione veicolare.

Art. 60 – Percorsi ciclopeditoni

- PATI art. 84 N.T.

1. Il P.I. affina ed integra i percorsi ciclopeditoni previsti nel P.A.T.I. Nell'esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

- a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;



- d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
- e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

2. Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

Art. 61 – Idrografia: corsi d'acqua di progetto

- *R.D. 523/1904*
- *PATl art. 35 N.T.*

1. Il P.I. individua con apposita grafia i nuovi corsi d'acqua previsti dagli organi di gestione (Consorzi di Bonifica):

- nuovo canale del Brenta alla S.S. Valsugana lungo via Moia a via Mazzini;
- nuovo canale collocato perpendicolarmente a via Forese (canale "Pieve") verso il comune di Curtarolo).

2. Per i nuovi corsi d'acqua si applicano le norme di tutela ex R.D. 523/1904.



CAPO 11 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 62 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI

1. Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica annualmente:
 - la quantità residua di consumo di suolo, così come definita ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 con l'aggiornamento dello specifico elaborato di piano "Registro Fondiario del consumo di suolo";
 - le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del PATI e del Piano degli Interventi;
 - l'aggiornamento del registro elettronico dei crediti edilizi;

Art. 63 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS

- *L.R. 11/2004 art. 18 /7.*

1. Il Comune provvede al monitoraggio di cui all'art. 3 delle N.T. del P.A.T.I. secondo la tempistica ivi prevista.



CAPO 12 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 – Derghe

- L.R. 61/85 art. 80
- D.M. 1444/1968 art. 7,8,9
- D.P.R. 380/2001 art. 2bis – art. 14/3
- L.R. 4/2015 art. 8
- L.R. 12 luglio 2007 n.16.

1. Derghe per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art.14 DPR 380/2001)

1.1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente Ufficio Tecnico Comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (da Capo 2 a Capo 7 delle presenti N.T.O.).

1.2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

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

1.4. Edifici ed impianti pubblici costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.

1.5 I poteri di deroga ammessi dall'art.14, co. 1 bis del D.P.R. n.380/2001 (aree industriali dismesse) non sono applicabili alle attività produttive in zona impropria di cui al precedente art.51 delle presenti N.T.O.

2. Derghe ex art. 8 L.R. n° 4/2015

(Limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7 – 8 – 9 del DM 2 aprile 1968 n° 1444)

La Tav.4.d.12 allegata individua gli ambiti di cui all'art. 8 L.R. n° 4/2015 par. 4 e precisamente:

a) Zone di completamento,

così suddivise:

- a1) Zone di Centro storico;
- a2) Tessuti urbani consolidati, prevalentemente edificati prima del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per queste zone sono ammissibili le seguenti deroghe:

2.1. a1) Zone di Centro storico

Limiti di densità edilizia: (art. 7 DM 02/04/1968 n° 1444)

Il P.P. dei Centri Storici definisce in dettaglio gli interventi edilizi ammissibili nelle zone di Centro storico: in particolare il P.P. individua i nuovi sedimi edificabili le cui volumetrie risultano ricomprese nei limiti di cui all'art. 7, co. del citato D.M. 1444.

Sono ammesse le deroghe ai limiti di densità edilizia esclusivamente per le sopraelevazioni dell'esistente edificato necessarie per rendere agibili (altezze dei piani) i locali, (con il limite massimo di altezza interpiano di m 2,70).

Tali deroghe sono applicabili anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dal P.I. (art. 8/2 L.R. n° 4/2015).

2.1.2. Limiti di altezza degli edifici: (art. 8/1 D.M.1444).

Sono ammesse le deroghe alle altezze stabilite all'art. 8, co. 1 del D.M. n. 1444 esclusivamente nel caso di sopraelevazioni dell'esistente edificato necessarie per rendere agibili le costruzioni (con un massimo di m 2,70 altezza interpiano).

Tale deroga si applica anche nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime



(art. 8, co. 2 L.R. n. 4/2015).

Per le zone di centro storico (art. 47 N.T.O.) tale possibilità si applica anche nel caso la sopraelevazione comporti il superamento delle altezze degli edifici preesistenti di carattere storico artistico. È sempre fatto salvo il rispetto dei gradi di protezione prescritti dal P.I.

L'eventuale spostamento di luci e vedute (art. 900 – 907 c.c.) - conseguenti alle sopraelevazioni - è ammesso, purché non comporti modifiche alla dimensione delle luci o vedute e purché tali modifiche riguardino esclusivamente lo spostamento verticale dei fori preesistenti.

Restano – ovviamente – immutate le norme ex art. 900 – 907 c.c. riferite alle eventuali nuove luci/vedute.

2.1.3. Limiti di distanza tra fabbricati (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444)

Sono ammesse le distanze previste dal P.I. nelle tavole specifiche di progetto dei centri storici

2.1.4. Distanze preesistenti dai confini di proprietà

Nel caso di edifici legittimamente edificati a distanze dai confini inferiori alle distanze stabilite dalle N.T.O., è ammessa l'edificazione prospiciente (pareti finestrate) su altra proprietà, purché sia, comunque, rispettata – per quest'ultima edificazione – la distanza dai confini di proprietà prescritta dalle N.T.O..

La distanza tra pareti finestrate fronteggianti non potrà, comunque, essere inferiore a m 6.00.

Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 8, co.3 della L.R. n° 4/2015.

2.2. a2) Tessuti urbani consolidati, prevalentemente edificati prima del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444

La tav. 4.d.12 ha provveduto ad estrapolare dalle carte storiche della pianificazione comunale gli ambiti già edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

All'interno di questi ambiti il comune potrà condizionare la nuova edificazione alla preventiva adozione di un piano particolareggiato o analogo Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

In tal caso si applicano le deroghe già ammesse per gli ambiti di centro storico. In assenza di P.U.A. sono ammissibili le seguenti deroghe.

2.2.1. Limiti di densità edilizia

Sono ammessi gli ampliamenti conseguenti agli aumenti di altezza dell'edificato finalizzati al recupero ai fini abitativi dei fabbricati esistenti, purché non sia modificato il sedime preesistente.

È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime del volume, calcolato ai sensi del precedente paragrafo.

2.2.2. Limiti di altezza degli edifici: (art. 8/1 D.M. n° 1444)

In questi ambiti sono sempre ammessi gli interventi di sopraelevazione dell'esistente edificato, purché esclusivamente finalizzati a rendere agibili/abitabili i locali preesistenti, (le altezze interpiano non potranno, comunque, superare m 2,70) per le residenze e m 3.20 per le attività commerciali e direzionali.

La sopraelevazione complessiva non potrà, comunque, superare il 15% dell'altezza complessiva preesistente del fabbricato.

Le deroghe non si applicano ai fabbricati preesistenti con più di quattro piani.

2.2.3. Limiti di distanza tra fabbricati (art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444)

Costituiscono deroga alle distanze tra fabbricati, le distanze conseguenti a sopraelevazioni al fine di rendere edificabili i singoli piani dei fabbricati preesistenti, purché le sopraelevazioni non comportino un superamento delle altezze interpiano di m 2.70 (fabbricati residenziali), m 3.20 (fabbricati commerciali – direzionali).

Per le parti di centro storico non pianificate dal Piano Particolareggiato sono comunque ammesse le seguenti deroghe tra edifici antistanti: m 8,00 tra pareti finestrate (anche nel caso di una sola parete finestrata).

2.2.4 Distanze preesistenti dai confini di proprietà

Nel caso di edifici legittimamente edificati a distanze dai confini inferiori alle distanze stabilite dalle N.T.O., è ammessa l'edificazione prospiciente (pareti finestrate) su altra proprietà, purché sia, comunque, rispettata – per quest'ultima edificazione – la distanza dai confini di proprietà prescritta dalle N.T.O..

La distanza tra pareti finestrate fronteggianti non potrà, comunque, essere inferiore a m 6.00.

Dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 8/3 della L.R. n° 4/2015.

2.3. a3) (art. 17, co. 3 lettere a) – b) L.R. n° 11/2004)

Gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art.9/2 D.M.1444/1968) sarà determinata



dal PUA stesso, anche in deroga alle distanze minime di m 10 stabilite dall'art. 9/2 D.M. 1444/1968. Il PUA dovrà garantire – in relazione alle distanze tra pareti finestrate – il rispetto della salubrità dei locali, dell'insolazione e in generale la garanzia di condizioni di benessere ottimali. (art. 8/3 L.R. 4/2015).

Questa deroga è, altresì, applicabile ai gruppi di edifici individuati nel P.I. come "Unità Minima d'Intervento"

La norma non è applicabile ad interventi puntuali, ancorché individuati dal P.I..

2.4. Deroghe: condizioni generali ai fini dell'applicazione delle deroghe art. 8, co. 3 – art. 8, co.4 L.R. n° 4/2015.

Ai sensi dell'art. 8, co. 4 della L.R. n° 4/2015 le deroghe si applicano esclusivamente all'interno degli ambiti sopra elencati.

Sono ammissibili esclusivamente deroghe alle distanze dai fabbricati fuori ambito conseguenti all'aumento delle altezze per rendere agibili i locali a destinazione residenziale insistenti all'interno dell'ambito (nei limiti prescritti ai punti precedenti).

Tale deroga vale anche nel caso di demolizione con ricostruzione, purché la ricostruzione rispetti le distanze minime preesistenti.

Le condizioni di cui all'art. 8, co. 3 della citata legge 4/2015 sono così specificate: le deroghe non devono compromettere:

- le condizioni di sicurezza degli insediamenti e degli edifici;
- le condizioni igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici;
- devono assicurare il mantenimento degli standard pubblici esistenti.

2.5. Condizioni di sicurezza

Gli interventi non potranno mai comportare la riduzione dell'ampiezza delle sedi stradali esistenti.

Gli interventi edilizi sull'esistente edificato dovranno garantire il rispetto delle norme ex L. 1086/1971 D.M. 14/01/2008 ed eventualmente la normativa sismica se prescritta.

2.6. Condizioni igienico-sanitarie

Tutti gli interventi in deroga dovranno garantire l'insolazione dei locali di soggiorno per un tempo almeno pari al 30% del periodo stagionale di insolazione.

Non si potranno, comunque mai ridurre i tempi di insolazione preesistenti all'intervento.

Dovranno rispettarsi - per quanto possibile - le norme del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I. (Capo 1 – Mitigazione Ambientale).

3. Deroghe ex Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n° 102 art. 14, commi 6 e 7

Sono sempre ammissibili le deroghe contemplate all'art. 14 commi 6 e 7 del D. Lvo 4 luglio 2014 n° 102.

Deroghe così riassumibili:

3.1. Fabbricati di nuova costruzione:

- non concorrono al calcolo volumetrico;
- gli spessori dei muri perimetrali eccedenti 30 cm (fino ad un massimo di ulteriori 30 cm);
- gli spessori dei solai interpiano eccedenti 30 cm. (fino ad un massimo di ulteriori 15 cm);

3.1.2. I maggiori spessori di cui sopra costituiscono deroghe alle distanze dai confini degli edifici, dal nastro stradale e ferroviario e – in generale – alle distanze previste dal regime vincolistico (Capo 2) e dalle zone di tutela (Capo 3 delle presenti N.T.O.).

3.1.3. Le deroghe si applicano purché sia dimostrata almeno una riduzione del 20% dell'indice di prestazione energetica di cui al D. Lvo 192/2005.

3.2. Edifici esistenti

Le deroghe di cui al precedente paragrafo si applicano anche per gli interventi sull'esistente edificato purché tali interventi comportino almeno una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.M. 192/2005 e purché i maggiori spessori siano così ridefiniti:

- per maggior spessore delle pareti perimetrali esterne: massimo cm 20 (su ognuna delle pareti perimetrali);
- per maggior altezza degli spessori di copertura: massimo cm 30;
- per maggiore altezza dei solai interpiano eccedenti lo spessore di cm 30: massimo 15 cm..

4. Deroghe in materia di barriere architettoniche – ex lege regionale 12 luglio 2007 n° 16

In tutte le zone di urbanizzazione consolidata e diffusa (con esclusione delle aree produttive) sono ammessi gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 7 legge R. 12 luglio



2007 n° 16) su fabbricati esistenti anche in deroga ai parametri di superficie, volume, altezza e distanza (anche dai confini) purché nel rispetto delle distanze dalle strade previste dal N.C.S. (con le deroghe di cui all'art. 16/4 bis della L.R. 11/2004).

4.1. In particolare sono ammesse le seguenti deroghe:

- volumetrie: fino a 150 mc, in eccedenza all'esistente edificato e/o degli indici di zona (art. 10, co. 3 L.R. 16/2007);
- superficie: fino a + 10% della superficie coperta esistente;
- distanze dai confini: fino alle distanze minime di codice civile – m 3.00 (art. 873 c.c.); distanze dalle strade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata/diffusa: rispetto alle distanze minime di zona sono ammesse riduzioni di ulteriori m 2.00, purché, comunque, sia rispettata una distanza minima di m 3.00;
- distanze dalle strade al di fuori dei centri edificati: ammissibili solo le deroghe art. 16/comma 4 bis L.R. 11/2004.

Art. 65 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art. 54)

- L.R. n. 30/2016 art. 54
- T.U.L.P.S.

1. Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art.54 L.R. n° 30/2016 comma 3 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici di cui all'art.110 comma 6 – 7 del T.U.L.P.S. (ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc.).

2. Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle seguenti zone a tessuto insediativo omogeneo:

- Produttivo convenzionato – Art.50.1 N.T.O. – Z.T.I.O. 4.1 (TAV. 1.1.1);
- Produttivo sparso – Art.50.2 N.T.O. – Z.T.I.O. 5.1-5.2-5.6 (TAV. 1.1.1);

con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate.

Standard – devono essere reperiti i seguenti standard pubblici (o ad uso pubblico): mq. 200 ogni 100 mq. di superficie coperta. Gli standard non sono monetizzabili.

Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorché senza opere.

2. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 commi 4 – 4bis – 5 della legge 189 del 2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura e all'esercizio delle sale da gioco.

3. Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai commi 7 – 8 dell'art. 54 della L.R. n.30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato subordinati al permesso di costruire).

4. Sono sempre salve eventuali norme più restrittive contenute nel Regolamento di Polizia Urbana in vigore.

5. Distanze dai “luoghi sensibili”.

Si intendono “luoghi sensibili” ai fini del presente articolo:

- le scuole di ogni ordine e grado;
- gli ospedali – case di cura – case di riposo.

E, in generale, tutti i “servizi ed impianti di interesse comune” così come individuati nel P.I. e – comunque - elencati nella TAV.9 della “Grafia e simbologia regionali unificate” ex D.G.R. n. 2705 del 24 maggio 1983.

6. I locali destinati a sale da gioco dovranno distare dai “luoghi sensibili” almeno trecento metri lineari, misurati dal punto d'ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei siti sensibili. La distanza si intende “geometrica” e non relazionata al percorso.

7. Tipologie d'intervento delle nuove sale da gioco (art.54/6 LR n.30/2016)

Gli interventi di nuova edificazione e di interventi sull'esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi.

Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e, quindi, con



forme semplici, con planimetrie geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato, senza alcuna accentuazione a richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere.

In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.

Art. 66 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

- *PATl art. 99 N.T.*

1. L'entrata in vigore del P.I. e delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei titoli abilitativi, in contrasto con le norme stesse, se rilasciati approvate ed efficaci, né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

Restano, altresì, validi i procedimenti in corso conformi al P.I. previgente (Permessi di costruire, S.C.I.A., C.I.L.A. ecc.).

2. I procedimenti in corso relativamente ai P.U.A. redatti conformemente al P.I. previgente – mantengono la loro validità purché la convenzione (art.19 L.R. 11/2004) sia sottoscritta entro un anno dall'entrata in vigore del presente P.I..

Art. 67 – Norme di salvaguardia

- *PATl art. 100 N.T.*

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T.I. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti (già definiti dall'art. 100 del PATI):

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

2. I riferimenti a norme statali o regionali, ovvero a strumenti di pianificazione superiori al P.I., nel caso di loro variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente l'adeguamento alle presenti N.T.O., senza necessità di variante del P.I..

3. In caso di abrogazione di strumenti di pianificazione superiori al P.I., senza sostituzione, con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del P.I., continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 68 – Abrogazioni

1. Sono abrogate le Norme Tecniche Operative del previgente "Primo P.I." nonché tutte le norme in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.



Allegato 1

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004 – ART. 6 ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

Tra la ditta rappresentata da

E il Comune di Campo San Martino, in questo atto rappresentato da.....

Premesso

Che il Comune di Campo San Martino è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 27.05.2009;

- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 63 NT) rientra *“L’individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio”* e il conseguente *“ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione”*;

che il PATI ha individuato un’area come area interessata da “opere incongrue” sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. :

.....

.....

che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell’area trasformabile del PAT è così costituita:

ditta..... fg.....mapp..... mq.....

.....

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico

mc.

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all’art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004: *“Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall’articolo 6”*,
non esclude la possibilità che l’imprenditore privato possa esporre direttamente alla



P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,
(ovvero)

.....

.....

preso atto

che in data la dittaha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

.....

fg. ... mapp. mq.

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

.....

Che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

.....

aventi destinazioni residenziali, con tipologie come da proposta planivolumetrica allegata; che la proposta appare idonea a *"soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI"* ,

che l'art. 64 delle N.T. del PATI regola gli interventi relativamente alle "opere incongrue" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

"Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio"

(ovvero)

.....

.....

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di



attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;
 - di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale;
 - che.....
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge;
- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Campo San Martino, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 35 (perequazione urbanistica) del PATI;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti. Si impegna altresì,
- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Campo San Martino si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;



- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Campo San Martino si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004.

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2 ovvero non presentasse il P.U.A. entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 *"di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare..... gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"....* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni



contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Campo San Martino

Per la Parte privata

la Società _____ - Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1:2.000) individuanti la proprietà "..... e proprietà comunale;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà ".....";
- Schede progettuali area ".....";
- PATI – Estratto "carta delle Trasformabilità" scala 1:5.000.



Allegato 2

Attività produttive in zona impropria Attività “da confermare”

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51.1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di CAMPO SAN MARTINO

- Provincia di PADOVA

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....

.....);

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

PREMESSO CHE:

- l'art. 51.1 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività produttiva inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il rilascio del relativo titolo abilitativo su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento dell'azienda esistente;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come “attività produttive da confermare”, il rilascio del relativo titolo abilitativo è subordinato alla stipula della presente convenzione;

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

- a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato occupato dalla seguenti attività (.....) ovvero: esistenza di un atto amministrativo del Comune che ha legittimato l'attività in essere (.....);
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) esigenza documentata di:
 - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde di almeno il% (.....per cento) della superficie di pertinenza;
- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
- h) che l'attività è stata continuativa fin dal 1 ottobre 1983 (ovvero “fin dalla data dell'atto



amministrativo di cui al punto a).

Premesso infine che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione delle strutture edilizie e che lo stesso -in particolare - prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate, che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc.) (come risulta dall'allegata relazione).

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Campo San Martino (PD) al Foglio mappali della superficie di mq..... catastali e reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato su cui insiste la seguente attivitàcosì come convenzionata in data.....

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è classificata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune come Z.T.I.O..... e che, pertanto, l'attività deve intendersi inserita in zona impropria, quindi, regolamentata dall'art. 51 delle N.T.O. di P.I..

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

Art. 4 - Viene dato atto, che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato interessato all'attività esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al 60% della superficie fondiaria, di cui al punto 1 del presente articolo.
4. Il progetto ha inoltre accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I...

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi pubblici della superficie di mq..... , pari al 10% della superficie del lotto, a. verde e parcheggio, ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività.

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata e, comunque, a rispettare le clausole di cui al successivo art. 11.

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

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....);
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 10, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro).

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



Art. 8 - La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €..... (euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (euro....).

Art. 9 - Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub..... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Planimetria in scala 1/5000 o 1/2000 (catastale) (estratti P.I.)
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

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

Art. 10 – L'intervento di ampliamento è di norma assoggettato a perequazione. La quota perequativa è quantificata come segue:.....

(ovvero: *"la quota perequativa non è dovuta configurandosi gli interventi di ampliamento come interventi di riqualificazione ambientale"*).

La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione;
- b) a non modificare tali destinazioni d'uso senza la preventiva autorizzazione del comune;
- c) a non frazionare le superfici coperte senza la preventiva autorizzazione del comune;
- d) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- e) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima e seconda classe.

Art. 11 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 12 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.



Allegato 3

FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

ex art. 56 Norme Tecniche Operative – P.I.

Repubblica Italiana

Il.....

In nel mio studio, sito in innanzi a meNotaio iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di

Sono comparsi i signori:

In rappresentanza del Comune.....

In rappresentanza della ditta richiedente la non funzionalità dell'annesso agricolo.....

..... Premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.I.O. “ ”) del Comune di
CAMPO SAN MARTINO

(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni) Premesso altresì

- Che il Comune di Campo San Martino ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto..... o in parte) non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo ai sensi della L.R. 11/2004 art. 43/d, il tutto come da allegata scheda di P.I..
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto presentato il Prot.....
- Che i titolari dichiarano:
 - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono legittimi e conformi alle norme urbanistiche;
 - che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;
 - che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

Tutto ciò premesso,



1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 delle N.T.O. del P.I., la nuova destinazione d'uso sull'immobile alle premesse descritte sarà la seguente..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).
 2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. delle N.T.O. del P.I. , il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si da qui per integralmente riportata viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.
 3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti ai sensi dell'art. 56 delle N.T.O. del P.I..
In particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2, vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.C. - Piano Regolatore Comunale).
 4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, dovranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
 5. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della parte comparente.
 6. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
 - a) da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;
- F.to.....



Allegato 4

Attività produttiva in zona impropria

UTILIZZO DELLE STRUTTURE EDILIZIE DISMESSE

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli art. 51.4.1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di CAMPO SAN MARTINO - Provincia di PADOVA

Tra il.....

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....

.....);

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

PREMESSO CHE:

- l'art. 51.4.1 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati già adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;

- che l'immobile così censito..... risulta attualmente dismesso;
- che la ditta intende riutilizzare tale struttura quale contenitore di una nuova attività; Premesso

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

- a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera, e/o esistenza di un titolo abilitativo.
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi; c)

premesse, altresì, che:

- l'immobile in oggetto è stato costruito conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

.....

.....

- che il fabbricato è stato occupato fino al..... dalla seguente attività produttiva.....

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

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Campo S. Martino al Foglio mappali della superficie di mq..... catastali e reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato già



destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato come da titolo abilitativo richiamato in premessa.

Art. 2 - Viene dato atto che il fabbricato in oggetto è stato classificato dal P.I. vigente quale “opera incongrua” ai sensi dell’art. 51.4. N.T.O.

Viene dato atto, altresì, che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune "come Z.T.I.O....." e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad occupare l’immobile con la seguente attività.....

(descrizione dell’attività – n° dipendenti ecc.)

La ditta allega a corredo gli elaborati di cui all’art. 19/2 L.R. 11/2004 (Piano di Lottizzazione).

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

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

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

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

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

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

- c) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6, €..... (euro.....) per un periodo indeterminato e, comunque, fino alla lettera di svincolo del Comune;
- d) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 10, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro) per un periodo di cinque anni e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

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

Art. 8 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 -La ditta prende atto che gli interventi di riutilizzo delle strutture edilizie dismesse relative ad attività produttive i zona impropria sono assoggettati a perequazione ex art. 4

N.T.O. di P.I.. La quota parte di plus-valore determinata sulla base delle norme del P.I. è così quantificata:

....

....

Art. 10 - La Ditta si impegna, oltre al rispetto delle clausole del precedente art. 6, ad adeguare



gli impianti alla legislazione vigente in materia di tutela ambientale, e di inquinamento e di sicurezza nei luoghi di lavoro. All'uopo costituisce parte integrante della presente convenzione la allegata relazione ambientale contenente:

- la descrizione dettagliata delle nuove lavorazioni;
- la descrizione dettagliata dei reflui derivanti dalle nuove lavorazioni;
- i sistemi di smaltimento;
- le opere di mitigazione (eventuali).

Art. 11 – La ditta prende atto che la cessazione dell'attività, oggetto della presente convenzione, comporta automaticamente, per gli edifici, il solo ed esclusivo riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili con la Z.T.I.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.

Art. 12 - Gli impegni e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori e aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.