COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova

P.I.

Elaborato **6**

2018

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI VILLA ESTENSE
Il Sindaco
Paolo Oppio

Il Segretario
Dott.ssa Antonella Mariani

Il Dirigente del
Settore Tecnico
Geom. Antonio Bressan

……
IL PROGETTISTA
Arch. Aldo Gianni Marangon

abitatsit sistemi informativi territoriali
VIA ROMA, 5
36026 POIANA MAGGIORE – VI
www.abitat.it – gis@abitat.it

Febbraio 2018

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI 5

Art. 1 – Prescrizioni del Piano degli Interventi (PI) e richiamo alla legislazione vigente 6

Art. 2 – Contenuti del PI 6

Art. 3 – Elaborati del PI 6

Art. 4 – Strumenti di attuazione del PI 7

Art. 5 – Modi di intervento 7

Art. 6 – Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi 8

Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi 9

Art. 8 – Aree a parcheggi privati 10

Art. 9 – Norme per l'edilizia esistente 10

Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria 10

Art. 11 – Manufatti storici, artistici, ambientali ed aree di pertinenza 11

Art. 12 – Distanze da rispettare 12

Art. 13 – Utilizzazione degli indici 14

Art. 14 – Caratteristiche degli interventi 14

Art. 15 – Tipologie edilizie – Definizioni 17

Art. 16 – Prescrizioni particolari 18

PARTE SECONDA DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE 19

Art. 17 – Suddivisione del territorio 20

Art. 18 – Destinazioni d'uso 20

DISPOSIZIONI CARTOGRAFICHE 28

GENERALITà 28

Art. 19 – Confine comunale 28

Art. 20 – Perimetro ATO 1 – 2 28

Art. 21 – ZTO “A” – Centro storico 28

Art. 22 – ZTO “B” – Residenziale di completamento 29

Art. 23 – ZTO “C1” – Residenziale di espansione ad intervento diretto 29

Art. 24 – Aree ad edificazione diffusa 30

Art. 25 – ZTO “C2” – Residenziale di espansione soggetta a PUA 31

Art. 26 – ZTO “C2” – Residenziale di espansione, perequata con edificazione coordinata 32

Art. 27 – ZTO “D” – Produttiva (secondaria – terziaria – commerciale) 32

Art. 28 – Attività produttive in zona impropria 33

Art. 29 – ZTO E – Zona agricola 36

Art. 30 – Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo 39

Art. 31 – Limiti fisici della nuova edificazione e barriere di 2° grado (zona D) 40

Art. 32 – Porta tra Este e Villa Estense 40

AREE PER SERVIZI 41

Art. 33– Aree per l’istruzione 42

Art. 34 – Aree per attrezzature di interesse comune 42

Art. 35 – Aree a parco per il gioco e lo sport 42

Art. 36 – Aree per parcheggi 43

FASCE DI RISPETTO E AREE A RISCHIO 44

Art. 37 – Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità 44

Art. 38 – Fasce di rispetto fluviale 44

Art. 39 – Fasce di rispetto cimiteriale 44

Art. 40 – Fasce di rispetto dei gasdotti 45

Art. 41 – Stazione radio base per telefonia mobile 45

Art. 42 – Pozzi di prelievo acqua per uso idropotabile, termale 45

Art. 43 – Depuratore 46

Art. 44 – Aree di attenzione idraulica 46

Art. 45 – Aree esondabili e/o a ristagno idrico 46

GEOLOGIA 48

Art. 46 – Aree Idonee 48

Art. 47 – Aree idonee a condizione (anche con sigle PE – ID) 48

Art. 48 – Aree non idonee 49

GENERALITÀ INTERVENTI ATTUATIVI 50

Art. 49 – Aree degradate da riqualificare e/o riconvertire e programmi complessi (e criteri generali per la perequazione urbanistica) 50

CRITERI GENERALI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA 53

Art. 50 – PUA – Obbligo di piano urbanistico attuativo 54

ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO 50/2012 56

Art. 51 – Legge Regionale 50/2012 56

VALORI STORICI – ARTISTICI – AMBIENTALI – NATURALISTICI 57

Art. 52 – Mobilità lenta – Percorsi ciclopedonali esistenti e/o di progetto 57

Art. 53 – Itinerari di interesse storico 57

Art. 54 – Itinerari di interesse turistico 58

Art. 55 – Corridoi ecologici principali 58

Art. 56 – Corridoio ecologico secondario 58

Art. 57 – Coni visuali 59

Art. 58 – Area di connessione naturalistica di secondo grado 59

Art. 59 – Ambito di bonifica integrale ed aree ad elevata utilizzazione 60

Art. 60 – Aree rappresentative del paesaggio del Veneto – Ambito del Paesaggio della Bonifica del Brenta e dell'Adige – Ambito cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione 60

Art. 61 – Qualità biologica dell'acqua – Ambito inquinato e leggermente inquinato 60

Art. 62 – Bacino Lavacci 60

MANUFATTI STORCI – ARTISTICI – AMBIENTALI 66

Art. 63 – Edifici storici, pertinenze da tutelare e contesti figurativi di complessi monumentali 66

PARTE TERZA DISPOSIZIONI TEMATICHE 68

VIABILITÀ 70

Art. 64 – Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree destinate alla realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti ed infrastrutture ad essi collegate 70

Art. 65 – Viabilità 71

Art. 66 – Strade e strade a traffico limitato 71

Art. 67 – Piazzola di sosta e ristoro 72

Art. 68 – Sicurezza stradale 72

Art. 69 – Fascia di attenuazione dell'impatto della viabilità comunale e intercomunale 72

EDILIZIA 73

Art. 70 – Piantumazione di alberatura per la nuova edificazione 73

Art. 71 – Aree a verde privato 73

Art. 72 – L'edilizia bioecologica 73

AGRICOLTURA 76

Art. 73 – Indirizzi tecnici per un'agricoltura a basso impatto ambientale 76

Art. 74 – Criteri di tutela e riqualificazione della vegetazione sul territorio agricolo 77

Art. 75 – Impiego e spargimento dei liquami di allevamenti zootecnici 79

IDRAULICA 80

Art. 76 – Corsi d'acqua, canali, fossati e pozzi 80

Art. 77 – Acque meteoriche 81

Art. 78 – Adeguamenti alla rete idraulica 82

AMBIENTE 83

Art. 79 – Tutela della falda acquifera sotterranea 83

Art. 80 – Inquinamento luminoso 83

Art. 81 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico 84

Art. 82 – Modalità per l'attuazione delle opere di mitigazione e compensazione 84

Art. 83 – Piano di monitoraggio VAS 85

Art. 84 – Programma finanziario 86

PARTE QUARTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 87

Art. 85 – Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti NTA 88

Art. 86 – Autorimesse in eccezione 88

Art. 87 – Norme di salvaguardia 88

Art. 88 – Revoca del PRG vigente 88

Art. 89 – Modifiche conseguenti a varianti legislative 88

Art. 90 – Prontuario di mitigazione ambientale 88

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Prescrizioni del Piano degli Interventi (PI) e richiamo alla legislazione vigente

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. Le norme di attuazione del PI esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e modifica congrue con le promesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, comunale, così come espresse nelle fasi conoscitive e propositive del presente strumento urbanistico.

Art. 2 – Contenuti del PI

1. Il PI redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, sostanzialmente contiene:
   a. la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
   b. l'individuazione delle aree soggette a PUA o di comparti urbanistici (edificatori);
   c. i parametri per l'ammissibilità delle varianti ai PUA;
   d. le unità minime di intervento (UMI);
   e. gli interventi sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
   f. le modalità di attuazione per interventi di trasformazione e di conservazione;
   g. le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
   h. la definizione e la localizzazione delle opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
   i. la disciplina delle attività produttive in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di convenzionamento anche con riconoscimento del credito edilizio;
   j. specifiche discipline per l'attuazione e la salvaguardia dei centri storici;
   k. normative di carattere operativo derivanti da leggi di altri settori con particolare riferimento:
      - al commercio;
      - al Piano del Traffico;

- al piano dei parcheggi;
- all'inquinamento luminoso;
- al Piano di Classificazione Acustica;
- ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Art. 3 – Elaborati del PI

1. Il PI è formato da:
   1.1. relazione;
   1.2. dimensionamento;
   1.3. registro dimensionamento valori ATO e volumetria e/o superficie autorizzata;
   1.4. registro dimensionamento SAU;
   1.5. regolamento edilizio;
   1.6. norme tecniche di attuazione;
   1.7. prontuario di mitigazione ambientale (già vigente);
   1.8. elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali in scala 1:5.000 e 1:2.000 e schede di intervento puntuali;
   1.9. banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché tutti gli elaborati sopra indicati.
2. Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore, relativamente alle zone omogenee diverse da quelle "E" ed alle aree per servizi.

Art. 4 – Strumenti di attuazione del PI

1. Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ed Interventi Edilizi Diretti (IED), secondo la Legge Urbanistica Regionale 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.
2. I PUA nella generalità sono:
   a. Piani Particolareggiati (PP);

b. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
c. Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
d. Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica (PRpu) o privata (PRpr);
e. Piani di Lottizzazione Convenzionata (PdiL) di cui all'art. 16 della LR 61/85;
f. Piani di Comparti Urbanistici (edificatori).

3. In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto un PUA, il PI si attua per intervento edilizio diretto (IED), che può essere assoggettato a convenzionamento obbligatorio per l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie.

4. Sono ancora strumenti di attuazione del PI i programmi ed i piani speciali previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 5 – Modi di intervento

1. Negli IED si applicano i parametri urbanistici previsti nell'articolo di appartenenza dell'area di intervento. Tali parametri si applicano alle sole aree d'intervento diretto.

2. Rispetto alle previsioni del PI, i PUA possono prevedere variazioni di perimetro e trasposizioni di zona, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste dal PI. Va altresì precisato che le indicazioni progettuali contenute nelle tavole del PI possono essere modificate in sede di attuazione per documentate ragioni finalizzate ad una maggiore funzionalità all'organizzazione urbanistica complessiva

3. Nelle aree in cui il PI prevede l'esecuzione di un PP, decorso il periodo di 5 anni dalla data di approvazione del PI il vincolo di PP decade, ai sensi dell'art. 2 della L. 1187/1968. Tali aree e/o zone potranno essere attuate anche con strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. Va ribadito tuttavia che lo strumento prioritario di attuazione è il PP.

4. Le aree e zone in cui è possibile intervenire con PR sono dichiarate "aree degradate" dal presente PI ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978.

È sempre fatta salva la facoltà di reiterazione del vincolo, da effettuarsi nei modi consentiti dalla L 21/1998.

5. Nei PUA di iniziativa privata possono essere realizzati ambiti omogenei di superficie pari ad almeno il 50% della superficie complessiva a condizione che si consideri l'intera area;

conseguentemente le aree a servizi di pertinenza dovranno essere proporzionalmente ripartite evitando in ogni caso la frammentazione delle stesse.

6. Il Comparto Urbanistico Edificatorio è applicabile ai PUA, in tal caso vigono le norme dello stesso, oppure ricomprendere più IED di diversi soggetti.

7. Sono fatti salvi i PUA vigenti, per i quali continua ad applicarsi quanto previsto dal Piano Attuativo approvato fino alla decadenza.

È possibile apportare modifiche a tali PUA vigenti in adeguamento al PI:

- per la modifica delle altezze;
- per la variazione delle distanze dai confini;
- per la compensazione dei volumi;
- per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI.

8. Nella formazione dei PUA è consentita la compensazione dei volumi, consentendo indici di edificabilità diversi all'interno di uno stesso strumento fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a. L'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se il piano interessa gruppi di aree con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato dalla media ponderata degli indici competenti le singole zone.
b. L'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso quella stabilita dalla zona di appartenenza.
c. La distanza dei confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto e comunque non inferiore a quella stabilita dalla zona di appartenenza.
d. Il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

   Qualora si intenda avvalersi di quanto previsto dal presente punto, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto l'atto registrato e trascritto su quanto concordato per la localizzazione e la quantità dei volumi costruibili.
e. Nei PUA di previsione è possibile prevedere con apposita convenzione che la gestione delle aree per pubblici servizi sia a carico dei privati, come pure per le singole zone ed aree.

Sono fatte salve eventuali diverse disposizioni dettate per le singole zone ed aree.

9. Sono sempre ammessi distacchi diversi da quelli indicati nelle singole zone e/o aree nel caso di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del DI 1444/1968, ferma restando la distanza minima prescritta dal DI stesso tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito dello strumento urbanistico attuativo.

10. Il PI individua le zone ove l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di PUA. In tali zone, in assenza di PUA, si applica quanto prescritto dall'art. 9, comma 2, del DPR 380/2001.

Art. 6 – Criteri per la progettazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in caso di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualificate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.

2. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza non deve essere inferiore a m. 7 e la dimensione di una corsia di marcia non deve essere inferiore a m. 3,50; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50.

Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e a m. 20 per le zone commerciali, artigianali ed industriali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata e comunque non inferiore a m. 5,00 se disposti a pettine e a m. 2,50 se disposti in linea.

Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esser in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono essere progettate secondo le indicazioni contenute nell'apposito manuale redatto dalla Giunta Regionale del Veneto.

I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdrucciolevoli e di facile manutenzione.

3. Le aree da destinare a servizi pubblici come il “verde” ed i “parcheggi” devono essere localizzate preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.

4. Nelle generalità della progettazione degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:

a. Gli incroci stradali sono da sistemare in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni.
b. La pavimentazione degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d’acqua.
c. Una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili.
d. Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere a difesa del traffico a difesa dell’ambiente (rumore, inquinamento gas, vento, particolari sistemazioni paesistiche – culturali ecc.).
e. Nelle aree a parcheggi la superficie di sosta non deve essere inferiore al 50% della superficie totale, evitando laddove possibile la formazione di superfici impermeabilizzate.
f. Particolare cura dovrà essere riservata per le piazze ed i luoghi d’incontro all’aperto distinguendone le loro funzioni.
g. Le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l’incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine del medesimo luogo.
h. Le aree a verde pubblico, ove si ravveda il caso, possono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate.

   Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:

   - ecologiche;
   - paesistiche;

- climatiche;
- psicologiche;
- ricreative.

i. L'area pavimentata dei lotti edificabili per residenza non dovrà superare il 50% di quella scoperta.

j. Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.

k. Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.

l. Con riferimento alla LR 22/97, notevole dovrà essere la cura della progettazione delle fonti luminose, facendo si che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie. Mentre dovrebbero dare sicurezza a chi usufruisce dei luoghi riservati ai percorsi ed ai servizi.

   Ciò potrà avvenire con forme, altezze ed intensità di luce diversa.

Art. 7 – Quantità minima di aree a servizi da prevedere negli Strumenti Attuativi

Negli strumenti urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali d'intervento (con l'eccezione per i PdiR nei quali può essere applicata la monetizzazione per le sole superfici non reperibile), aree libere nelle quantità minime di:

A – per insediamenti di carattere residenziale:

- mq 5,00/abitante insediabile da destinare a parcheggio pubblico;
- mq 5,00/abitante insediabile da destinare a verde pubblico

Le aree riportate nel presente paragrafo corrispondono a quelle di Urbanizzazione primaria.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 300 mc/ab. insediabili, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base della destinazione residenziale (punti 1 e 8 art. 31 LR 11/2004).

B – per insediamenti di carattere produttivo secondario:

- il 10% della superficie territoriale da destinare a parcheggi e a verde pubblico, oltre a quanto eventualmente previsto nelle aree perequate.

Tali superfici sono suddivise il 5% in opere di urbanizzazione primaria ed il 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

C – per insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

- il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico e/o di uso pubblico.

Di detta percentuale, è necessario riservarne almeno la metà esclusivamente a parcheggio e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla LR del commercio.

D – per insediamenti di carattere turistico:

- mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mc nel caso di insediamenti all'aperto.

Art. 8 – Aree a parcheggi privati

1. All'interno del lotto di pertinenza di nuovi edifici residenziali e/o commerciali ed assimilabili dovranno essere ricavati parcheggi in ragione di mq 1/ mc 10 di volume da edificare; per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla LR 15/2004.
2. I cambi di destinazione d'uso da produttivo ad altra destinazione comportano il reperimento di quanto previsto dal comma precedente.
3. Per ogni nuovo alloggio dovrà essere realizzato almeno un posto auto di mq 18 all'interno dell'edificio ed almeno uno scoperto all'interno del lotto.
4. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.

Art. 9 – Norme per l'edilizia esistente

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui agli artt. 4 e 5 del RE.

2. Per gli edifici esistenti nelle ZTO B – C – D sono sempre consentiti gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione ed ampliamento, Demolizione con ricostruzione, di cui agli artt. 6 – 7 – 8 del RE, fatto salvo, comunque, quanto eventualmente disposto dai "Repertori Normativi" e/o dalle schede di intervento, e dalle norme della zona di appartenenza. Per gli edifici ricadenti nelle zone E si applicano le disposizioni di cui alle norme specifiche di zona E alla LR 11/2004.

3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché legittimati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni del PI.

4. I locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, in ampliamento del fabbricato principale esistente, possono essere realizzati anche staccati dallo stesso, purché nel rispetto delle distanze di legge dai confini e tra fabbricati.

5. Per i fabbricati esistenti, nelle zone B e C1, qualora ne siano sprovvisti, sono ammessi, anche in eccedenza a quanto previsto dalle norme, locali per autorimesse, nella misura massima di mq 18 per ogni alloggio, ma con una superficie massima complessiva di mq 60 per fabbricato.

L'altezza di tali locali non potrà essere superiore a ml 2,40 fuori terra.

6. Per i locali realizzati ai sensi del precedente comma 5, si applicano le norme generali sulle distanze dai confini e tra pareti antistanti. Le pareti di tali manufatti, fronteggianti i confini, non devono avere né luci né vedute.

Al fine di armonizzare tali manufatti con il contesto edilizio ed urbanistico esistente evitando interventi disomogenei e scoordinati, la CEC può adottare criteri uniformi.

7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di modifica delle facciate (luci, vedute, ecc.) e degli aggetti (cornici, pensiline, poggioli, terrazze, ecc.), nei limiti fissati dalle NT e dal RE, nel rispetto degli artt. 873 e 875 del C.C. e del DI 1444/68 in ordinane alla distanza dai fabbricati e dai confini.

8. Sono ammissibili i piccoli edifici assimilabili ad arredo da giardino, privi di fondazioni, quali piccole casette prefabbricate, per una superficie massima di mq 6 ed altezza massima mq 2,20. Tali manufatti devono essere installati nel rispetto dei diritti di terzi per quanto concerne le distanze dai confini e dai fabbricati e, nel caso di motivata disposizione dell'autorità comunale (per esigenze di decoro, di sicurezza o per ragioni igienico-sanitarie), devono esser immediatamente rimossi.

9. È ammesso il recupero dei sottotetti esistenti al 31.12.1998 nel rispetto della LR 12/99.

Art. 10 – Attività produttive esistenti in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria si suddividono in:

A – attività da ampliare e/o confermare;

B – attività da bloccare;

C – attività da trasferire.

A – Attività da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie del PI in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento e dall'art. 28 delle presenti Norme.

B – Attività produttive da bloccare

Sono attività produttive ubicate in zone di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.

Modi d'intervento

Negli immobili classificati in questa categoria sono consentiti:

- conferma dell'attività insediata;
- restauro e la ristrutturazione, a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
- inserimento di volumi tecnici per impianti tecnologici ed adeguamento igienico-sanitario, con un massimo di 100 mc. In tal caso valgono gli indici della zona in cui ricadono, relativamente alle distanze ed altezze;
- possibilità di messa a norma egli impianti esistenti.

C – Attività produttive da trasferire

Sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili non confacenti con l'attività produttiva, vanno trasferite. Esse sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

Modi d'intervento

Per gli immobili sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- trasferimento dell'attività in zona produttiva.

Per le attività produttive dismesse o da trasferire, il riutilizzo dell'immobile deve avvenire nel rispetto delle destinazioni di zona stabilite dal PI.

Art. 11 – Manufatti storici, artistici, ambientali ed aree di pertinenza

a.1. Nelle tavole del PI sono individuati e contrassegnati con apposito numero di riferimento e relativa scheda d'intervento, le corti, i nuclei rurali e gli edifici costituenti beni ambientali e culturali del territorio comunale.

a.2. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale ed all'interesse storico degli stessi.

a.3. Gli interventi ammessi sono indicati nelle specifiche scede d'intervento e le indicazioni progettuali prevalgono sia sulla generalità delle Norme, che sul RE; essi inoltre dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

a.4. I dati planivolumetrici contenuti nelle schede di progetto sono da ritenersi indicativi; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto e per i soli edifici censiti dalla scheda stessa. In caso l'unità minima di intervento non comprenda una singola proprietà, questa potrà essere ulteriormente suddivisa di conseguenza.

a.5. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda specifica dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

a.6. Le destinazioni d'uso ammissibili, qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, sono quelle residenziali, salvo diverse destinazioni puntualmente stabilite dalle schede d'intervento comprese tra le seguenti:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori produttivi di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
  - alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
  - uffici, studi professionali, agenzie, ecc.

- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per gli edifici in zona agricola).

a.7. Sono escluse:

- attività produttive moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

Art. 12 – Distanze da rispettare

1. I metodi di misurazione delle distanze che i fabbricati dovranno rispettare da altri edifici, dai confini e dalle strade sono definiti dall'art. 3 del RE.

2. Rimangono esclusi gli sporti di copertura fino a m 1,50 e gli aggetti senza corpi soprastanti, con sbalzo fino a m 1,50 e per i quali si applicano le norme del codice civile.

A – Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

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

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

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

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

B – Distanza dai confini di proprietà

La distanza è fissata dalle norme delle relative ZTO.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza fino al limite previsto dalle norme di zona; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal PRG, il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia confine di proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

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

Possono essere autorizzate edificazioni a confine anche nel caso di presenza di spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici e/o di uso pubblico.

C – Distanze dalle strade

Nelle ZTO A – B – C – D – F la distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) deve osservare è riportata nell'apposito articolo che regolamenta la zona stessa.

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

Nelle altre zone la distanza è quella stabilita dal Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione in base alla classificazione delle strade.

D – Distanze dai corsi d'acqua

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

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

Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati e/o dal PI, in appositi articoli, per le aree urbanizzate e quelle alle stesse attigue.

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

E – Distanza dai cimiteri

La distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze esistenti, stabilite o da stabilirsi in base a decreti del Sindaco, secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materiale.

A seguito della previsione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.

F – Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

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

1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:
   - dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge, ml 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
   - dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
   - dalle pubbliche discariche, ml 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
   - dagli impianti militari, con esclusione delle caserme dei Carabinieri, ml 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
   - dagli impianti di depurazione pubblica, ml100;
   - dagli allevamenti, secondo normativa vigente.
2. Per tutte le costruzioni:
   - nelle ZTO A – B – C – D e nelle aree per servizi viene fissato un limite di rispetto di m 20 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;

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

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

  a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
  b. accumulo di concimi organici;
  c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  d. aree cimiteriali;
  e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  f. apertura di cave e pozzi;
  g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  i. centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  j. impianti di trattamento di rifiuti;
  k. pascolo e stallo di bestiame;
  l. nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

G – Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti C) e D), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità agli indici e alle norme stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

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

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

Art. 13 – Utilizzazione degli indici

1. L'indice di edificabilità residenziale previsto per ogni zona, ad eccezione delle ZTO "E", non può essere utilizzato sotto il 75% di quello massimo ammissibile; l'indice minimo può essere raggiunto anche per tempi diversi con un progetto di fattibilità che garantisca il rispetto di cui sopra.
2. Nel caso di intervento che prevede la trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, in aree il cui volume esistente dell'edificio determina un indice fondiario maggiore di quello indicato nella ZTO di appartenenza, si applicano le norme di zona, fatto salvo il caso in cui l'intervento si configuri quale ristrutturazione edilizia ai sensi del DPT 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d.

Art. 14 – Caratteristiche degli interventi

Si definiscono:

a. Allineamento

Fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa (richiamato anche all'art. 3 del RE).

b. Portici – porticato

Elementi coperti di uso pubblico o privato (portico, portico allungato, insieme di portici, gallerie, pensiline, ecc.) da determinarsi secondo un disegno urbanistico preordinato.
Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

c. Passaggio coperto

Elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.
In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto che può essere indicato dal PI deve intendersi indicativo come posizione.

d. Balcone

Struttura piana, a sbalzo, sporgente da fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

e. Loggia

Balcone aperto, parzialmente o totalmente incassato nel fronte del fabbricato. Qualora ammissibili in un determinato contesto come caratteristica particolare di un intervento, sarà la progettazione edilizia e/o attuativa a definire il corretto inserimento architettonico.

f. Pergolato

Struttura atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso una intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui estremità sono fissate traversine in legno o in ferro fra le quali tendono fili di ferro, teli o materiale similare, atti a sostenere i tralci.

g. Pensiline

Elementi architettonici di copertura realizzati in aggetto, con funzione di protezione delle persone e delle cose dagli agenti atmosferici.

h. Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti

Spazio di massimo inviluppo su cui devono sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente.

i. Progettazione unitaria

Spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

La progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concesso e/o autorizzato.

j. Unità minima d'intervento

Spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni.

L'UMI può comprendere una o più unità edilizie.

k. Falde dei tetti

Superfici piani o inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.

l. Coni visuali significativi

Luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

m. Percorsi pedonali

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere in sede propria, o, quando insistono su strade veicolari, in sede separata ed adeguatamente protette con siepi, filari alberati o altro.

In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili di cui al punto successivo p), potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcamento per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti, ecc.

Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.

n. Percorsi ciclabili

I percorsi individuati nelle tavole del PI sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbani.

La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

o. Percorsi equestri

I percorsi qualora individuati nelle tavole del PI sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.

La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto delle possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

p. Scalinate

Sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.

q. Filari alberati, alberate

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

r. Parcheggi

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi possono esser di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando pertinenti ad edifici con tale uso o ceduti o destinati a tale uso (standard).

s. Piazza pedonale

Spazio generalmente circondato da edifici, destinato prevalentemente all'uso pedonale. Esso potrà essere pavimentato, alberato e attrezzato.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la dimensione definita dal PI.

t. Corte e/o cortile

Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.

u. Piazza coperta

Spazio destinato all'uso pedonale la cui progettazione dovrà essere in armonia con l'edificato che la circonda o del quale essa stessa fa parte.

v. Altezze particolari

L'altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare in una idonea composizione architettonica.

w. Area di pertinenza

Indica lo spazio di pertinenza degli edifici. Con gli interventi su tali edifici dovrà essere realizzato il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza.

Le indicazioni di cui sopra vanno applicate anche alla generalità degli edifici.

x. Accesso

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal PI, è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.

y. Verde d'arredo

Luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificato di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.

z. Siepi e vegetazione di schermatura

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificato e l'area "aperta".

aa. Viabilità di progetto

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni fatte salve le procedure di legge.

Nella progettazione e realizzazione di viabilità ad uso pubblico dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la modalità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel DPR 384/78 – L 13/89 e successive modificazioni.

bb. Spazio pubblico

Spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.

cc. Aggiornamento speditivo

Inserimento di simbolo a testimonianza di edificio non riportato nella cartografia originale su cui viene steso il PI.

dd. Accorpamento di volumi

Indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente.

Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.

ee. Capitelli

Elemento architettonico di forma semplice legata al culto.

È sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del

traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a concessione edilizia gratuita.

Nota: In sede di presentazione di richiesta di concessione e/o autorizzazione i perimetri di "Area di pertinenza, progettazione unitaria e unità minima di intervento", potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati, adeguatamente documentate.

Art. 15 – Tipologie edilizie – Definizioni

Gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2.000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.
Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel PI sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di PUA dovranno essere previste nello strumento stesso.

a. Conseguente all'antica

Tipo edilizio le cui soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione di elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni e ridisegni complessivi delle forme in conseguenza di dettagliate analisi.

b. Isolata o unifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da una unità isolata.

c. Bifamiliare

Tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.

d. Schiera

Tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute o continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino.

e. In linea, a cortina, a corte

Tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospettante su una strada mentre l'altra su giardino o corte.

f. Blocco

Tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

g. Torre

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi che si sviluppano in altezza, disimpegnato generalmente da una o più scale comunitarie.

h. Intervento coordinato

Tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto PUA.

i. Ballatoio

Tipo edilizio le cui singole camere i appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

Art. 16 – Prescrizioni particolari

Qualora nelle tavole del PI sia presente apposito simbolo che indichi indagini particolari come: geologica, archeologica, storica, ecc., qualsiasi intervento previsto dal Piano stesso è subordinato ad una preventiva analisi giustificativa sull'ammissibilità delle opere da eseguire.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E LE AREE

Art. 17 – Suddivisione del territorio

Il territorio comunale, secondo le indicazioni del PI, è suddiviso in:

zone A	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e con indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone C1	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 1,00 mc/mq ed inferiore a 1,50 mq/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
zone C2	parti di territorio destinati a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 1,00 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
zone C2 perequate	parti di territorio destinati a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 1,00 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
zone D	parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi secondari – terziari – commerciali.
zone E	parti di territorio destinate all'agricoltura.

aree per servizi residenziali	a. aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; b. aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre; c. aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti; d. aree per parcheggi.

Disposizioni generali di carattere idraulico

Le disposizioni di carattere idraulico dovranno osservare quanto disposto o indicato dal Genio Civile.

- negli elaborati grafici allegati, devono essere riservate idonee fasce di rispetto di mt 10 lungo i cigli degli scoli consorziali che sono indispensabili per il transito dei mezzi addetti alla manutenzione degli scoli stessi necessaria per la salvaguardia del territorio;
- la chiusura o tombinatura di affossature è assolutamente vietata in assenza della costituzione di affossature alternative;
- le zone alberate, lungo gli scoli consorziali, dovranno essere autorizzate di volta in volta dal Consorzio di Bonifica competente, e le piante non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a mt 6 dai cigli degli scoli stessi;
- tutte le opere fisse (costruzioni, recinzioni, strade, marciapiedi, ecc.) che dovessero ricadere entro la fascia di mt 10 dai cigli degli scoli consorziali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica competente su specifica richiesta scritta;
- nella fase di attuazione delle singole zone edificabili, dovrà obbligatoriamente essere richiesto il parere idraulico preventivo al Consorzio di Bonifica competente, che indicherà le quantità di acqua meteorica che, nell'unità di tempo, dalle stesse potranno essere convogliate negli scoli consorziali.

Art. 18 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme, o indicate nei grafici di progetto.

Le destinazioni possono essere limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle singole zone omogenee e/o nei Repertori normativi.

Per le autorizzazioni di esercizio delle attività commerciali e di alcune tipologie artigianali di servizio allea residenza (ad esempio parrucchieri, sarti, …) sono fatti salvi gli eventuali altri atti regolamentari comunali e le altre normative nazionali e regionali (LR 37/99 e DLgs 112, decreto "Bersani" sul commercio).

.1. Zone Residenziali

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

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati e con superficie di calpestio inferiore a mq 251, volume inferiore a mc 1.000, superficie coperta inferiore al 50%;
- laboratori per l'artigianato di servizio quali:
  - parrucchieri, estetisti, barbieri, tatuaggi e piercing, con estensione anche ai piani superiori degli edifici, purché con altezze interne minime pari a m 2,70;
  - tinto-lavanderia, sartorie, pizzerie, gelaterie e gastronomie artigianali ed altre attività simili, purché connesse con la residenza e limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse:

- attività industriali ed artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;
- attività insalubri di I^ classe ed attività produttive modeste per la residenza, diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

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

L'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norma dell'art. 7, comma 2, lett. b) del DLgs 114/98 e successive modifiche.

Si rammentano i disposti indicati alla fine di questo articolo in merito ad "Adeguamento della LR 50/2012 – Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto ed al Regolamento Regionale approvato don DGR 1047/2013".

2. Zone Produttive "D"

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a. attività produttive secondarie, terziarie e commerciali;
b. attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
c. attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
d. uffici, magazzini, depositi;
e. studi professionali (ambulatori, laboratori di analisi, cure fisiche, ecc.);
f. agenzie, locali per il gioco, lo spettacolo ed il trattenimento;

g. attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
h. autorimesse;
i. tutte le attrezzature di interesse pubblico, attività artistiche, culturali e sociali;
j. l'attività commerciale di vendita al dettaglio potrà essere svolta esclusivamente nei locali con destinazione d'uso commerciale (negozi), nei quali oltre alla vendita, sono ammesse, in quanto compatibili, le attività artigianali di servizio richiamate alla fine del presente articolo;
k. l'esercizio congiunto delle attività artigianali e commerciali, fatti salvi i requisiti igienico sanitari, potrà svolgersi esclusivamente in locali con destinazione d'uso commerciale (negozio) a norme dell'art. 7, comma 2, lett. B) del DLgs 114/98;
l. aree per servizi pubblici o di interesse pubblico:
    l.i. a servizio delle attività commerciali/direzionali, dovranno essere previsti spazi sistemati per servizi nella misura minima di 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (ai sensi dell'art. 31, comma 3, lett. c) della LR 11/2004), inoltre dovranno essere applicati i parametri sotto riportati in adeguamento alla LR 50/2012;
m. impianti tecnici;
n. alloggio del custode e/o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 per ciascun edificio sede di attività produttive, purché accorpato al corpo di fabbrica a destinazione produttiva;
o. tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
p. attività commerciali di vendita all'ingrosso;
q. è altresì consentita la possibilità di insediamento di particolari strutture di vendita richiedenti grandi superfici (deposito e vendita materiali edili, legnami, autoveicoli, articoli per motonautica, caravans e roulottes, ecc.). Sono scluse le residenze, salvo gli alloggi di servizio del proprietario o del custode, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc;
r. nelle aree produttive caratterizzate dal simbolo asterisco è consentito l'uso commerciale e/o direzionale fino ad un massimo del 30% della superficie coperta ammissibile e con un massimo di 2.500 mq e sempre nel rispetto del dimensionamento massimo dell'ATO di appartenenza. Nelle succitate aree la eventuale variazione dell'imposta immobiliare va applicata solo con la nuova destinazione d'uso.

Si rammentano i disposti indicati alla fine del presente articolo in merito a "Adeguamento della LR 50/2012 – Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto ed al Regolamento Regionale approvato con DGR 1047/2013".

3. Zone Agricole

Sono consentite, secondo le norme previste dai successivi articoli e conformemente alle indicazioni regionali:

3. residenze connesse alla conduzione del fondo;
4. residenze esistenti, attività professionali compatibili (es. veterinario, ecc.);
5. annessi rustici costituiti da silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri, ecc.);
6. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
7. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili;
8. attività agroturistiche e simili, per operatori autorizzati ai sensi delle Leggi Regionali vigenti.

Sono comunque escluse le discariche ed i depositi di materiali, anche all'aperto, non connessi all'attività agricola.

4. Adeguamento alla LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del siste4ma commerciale della Regione Veneto" ed al Regolamento Regionale approvato con DGR 1047/2013

A.1 – ZONE RESIDENZIALI

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

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

Limiti dimensionali e requisiti ambientali e viabilistici

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq e non superiore a 2.500 mq. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente:

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

3. Le grandi strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

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

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

Settori merceologici

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

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

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

a. Centro storico;

b. Centro urbano;

2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera *a)* della LR 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR 11/2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

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

4. Per gli esercizi di vicinato al di fuori dei centri storici, sia in centro urbano che fuori centro urbano, fatta salva la possibile monetizzazione nelle zone residenziali, le dotazione di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:

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

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

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

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

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

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

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

Definizioni e norme comuni

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

2. Per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde.

3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

4. Nella superficie di area libera – come sopra definita – va conteggiata inoltre la superficie relativa a eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

5. Per le aree di ristrutturazione urbanistica, ovvero per tutte le zone sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere reperite in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

6. Per le zone in cui è previsto l'intervento diretto (Z.T.O. di tipo A, B, C1) le aree da destinare a parcheggio e a servizi dovranno essere già individuate su area di pertinenza dell'insediamento al momento del rilascio della concessione edilizia. Per soddisfare gli standard urbanistici potranno

inoltre essere realizzati parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati. Le superfici da destinare a parcheggio e servizi saranno preventivamente garantite con la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto.

7. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 31, comma 3, lett. c) e comma 5 della LR 11/2004.

8. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee.

9. La localizzazione delle aree di sosta deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale.

Criteri per la redazione dello studio di impatto viabilistico

1. Le domande di autorizzazione commerciale relativa a medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e alle grandi strutture di vendita, entrambe da ubicarsi al di fuori dal centro storico, devono essere corredate di uno studio di impatto viabilistico i cui esiti sono valutati dalla conferenza di servizi e, nel caso di positivo riscontro, costituiscono presupposto al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

2. Lo studio di impatto viabilistico è redatto secondo i seguenti criteri di inquadramento territoriale:

a. Indicazione dell'ambito di ubicazione della struttura:
   a.1. centro urbano;
b. Descrizione del bacino d'utenza della struttura;
   b.1. stima dell'utenza potenziale a regime.

3. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita nel centro urbano, ai fini della valutazione dell'impatto generato sul traffico viabilistico il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulle caratteristiche della viabilità urbana (in conformità con il Piano Urbano del Traffico), nonché dei flussi origine-destinazione, con la verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale.

4. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita al di fuori del centro urbano il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari ambiti urbani riconosciuti nello strumenti urbanistico vigente.

5. Ai fini delle indagini di cui ai commi 3 e 4 è necessario allegare alla domanda di autorizzazione commerciale la seguente documentazione:

a. Rete viaria: rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (la rappresentazione dovrà avvenire mediante presentazione di apposite tavole di adeguata grandezza);

b. **Elaborazioni richieste:**

a.1. descrizione della tratta stradale o delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 1.000 metri (500 metri in caso di medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati) rispetto ai punti di accesso e recesso, nonché descrizione dell'area relativa agli incroci ed intersezioni più prossime e degli eventuali caselli di autostrade o superstrade;

a.2. geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura, con particolare riferimento alle seguenti caratteristiche:

- larghezza della carreggiata e delle corsie;
- pendenze longitudinali;
- tortuosità;
- intersezioni e vincoli (puntuali, laterali);

a.3. sintetica relazione concernente l'indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (08.00¸20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00¸12.00 e 17.00¸ 18.00); per le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati l'indagine di cui trattasi è richiesta nell'ipotesi di apertura, ampliamento o trasferimento nei comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti;

a.4. dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale (direttamente o tramite viabilità secondaria o di servizio appositamente realizzata), in relazione alla capacità teorica della viabilità medesima di questa, tenuto conto dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua;

a.5. rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte e analisi dell'impatto sulla circolazione in funzione delle soluzioni adottate e delle prevedibili frequenze di rotazione della sosta, eseguiti - secondo i principi della *"Teoria e Tecnica della*

Circolazione" - con modelli di assegnazione / simulazione dei flussi, calcolo delle curve di deflusso e relativa previsione di livelli di servizio, tempi d'attesa o lunghezza delle eventuali code;

a.6. analisi dettagliata dei nodi e delle intersezioni esistenti e di progetto, effettuata con le modalità di cui al punto 5). Nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati e ottimizzati i cicli e le fasi semaforiche e dovranno essere formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impianto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2 – ZONA PRODUTTIVA D

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

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

Limiti dimensionali e requisiti ambientali e viabilistici

1. Gli esercizi di vicinato sono esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.
2. Le medie strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati in più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita complessiva oltre 250 mq e non superiore a 2.500 mq. Gli esercizi commerciali che costituiscono una media struttura in forma di medio centro commerciale sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente:
   a. l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, nonché il subingresso delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono soggetti a SCIA;
   b. l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq sono soggette ad autorizzazione;
   c. la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, nonché il subingresso delle medie strutture di vendita di cui alla precedente lettera b) sono soggette a SCIA.
3. Le grandi strutture di vendita sono esercizi commerciali singoli o aggregati con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande strutture di vendita può assumere configurazione di:
   a. grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente ed usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

b. parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione del sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

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

Settori merceologici

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

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla LR 11/2004, la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati negli ambiti comunali fuori dei centri urbani.
2. Per gli esercizi di vicinato, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali sono:
   - relativamente alle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
   - relativamente alle zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
3. Per le medie strutture di vendita le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico sono così definiti:
   a. al di fuori del centro urbano:
      a.1. per le medie strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
      a.2. per le medie strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero

non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

a.2.1. mobili;

a.2.2. autoveicoli;

a.2.3. motoveicoli;

a.2.4. nautica;

a.2.5. materiali edili;

a.2.6. legnami.

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

Definizioni e norme comuni

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

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

Criteri per la redazione dello studio di impatto viabilistico

Si rimanda ai medesimi criteri già specificati nel precedente punto A.1.

A.3 – SIMBOLOGIA CARTOGRAFICA NELLE TAVOLE DI PI RELATIVA ALLA LR 50/2012

Nelle planimetrie di PI vengono riportati i perimetri ed i simboli di dove applicare specificatamente i disposti della LR 50/2012:

- perimetro Centro Storico;
- perimetro Centro Urbano;
- perimetro aree degradate.

DISPOSIZIONI CARTOGRAFICHE

GENERALITÀ

Art. 19 – Confine comunale

Viene riportato in cartografia il confine comunale così come riportato nel PAT approvato.

Art. 20 – Perimetro ATO 1 – 2

1. Il PI individua nel territorio n. 2 ATO, in conformità con i perimetri inseriti nel PAT, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria).
2. Gli ATO individuati sono i seguenti:
   - ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell'Estense
   - ATO 2 – Ambito del sistema dell'ambiente rurale integro.

Art. 21 – ZTO "A" – Centro storico

Zona definita nelle tavole di PI in armonia con i disposti del PAT e dei valori dei luoghi.

Destinazione d'uso:	articolo 18 zone residenziali
Interventi ammessi:	articoli 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE, fatto salvo quanto previsto in appositi articoli per gli edifici e spazi storico-ambientali.
Indice di edificabilità fondiaria:	per gli edifici privi di valore storico - architettonico non catalogati è possibile l'aumento volumetrico del 20% con un massimo di 150 mc per ciascun edificio unifamiliare o assimilabile.
Modalità d'intervento:	con intervento diretto o con strumento attuativo qualora indicato dal Comune. Nel caso di aree con strumento attuativo approvato valgono le norme in esso contenute.
Altezze:	per la nuova edificazione, qualora specificatamente ammessa, con intervento diretto secondo l'altezza massima prevalente dell'intorno

	prossimo all'intervento, quelle esistenti per gli altri casi
Distanza dalle strade:	per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito
Distanze dai confini:	per la nuova edificazione minimo 5,00 m o distanze diverse previo accordo tra le parti
Distanze dai fabbricati:	per la nuova edificazione 10 m tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate 5 m derogabili secondo accordo tra e parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; per operazioni di risanamento e ricostruzione, secondo l'art. 9 del DI 1444/68
Edificazione esistente:	mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 – 9 del RE. Relativamente all'art. 8 del RE è ammessa l'applicazione nel rispetto della normativa generale ed eventualmente a quanto evidenziato nelle tavole di Piano
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature

Qualora il Comune decidesse di dettare norme più puntuali per alcune parti delle suddette zona A potrà intervenire con studi di dettaglio o SUA.

Art. 22 – ZTO "B" – Residenziale di completamento

Destinazione d'uso:	articolo 18 zone residenziali
Interventi ammessi:	articoli 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE fatto salve le schede specifiche di intervento. L'ampliamento è concesso in via prioritari per il riutilizzo dei corpi precari. Riutilizzo dei corpi precari o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla LR 47/85 e successive modifiche, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate, non oggetto di condono edilizio e/o non sanabili e utilizzati secondo il presente punto andranno demoliti senza ricostruzione
Indice di edificabilità fondiaria:	3,00 mc/mq Nei lotti edificati il cui indice dell'isolato a cui appartengono ha superato quello consentivo dalla norma, è ammissibile un aumento del volume esistente non superiore al 20%
Modalità d'intervento:	con intervento diretto o con strumento attuativo se individuato nelle tavole di PI

Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente endicato nelle tavole del PI
Altezze:	massimo 10,00 m
Distanza dalle strade:	minimo 5,00 m o secondo l'allineamento precostituito
Distanze dai confini:	minimo 5,00 m o distanze diverse previo accordo tra le parti e comunque nel rispetto del Codice Civile
Distanze dai fabbricati:	minimo 10,00 m tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate 5,00 m derogabili secondo accordo tra e parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; per operazioni di risanamento e ricostruzione, secondo l'art. 9 del DI 1444/68
Edificazione esistente:	valgono i disposti dell'art. 9 e della lettera g dell'art. 12 delle presenti norme
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a cortile pavimentato e/o giardino con alberature. Altre soluzioni sono da ricercare in funzione dell'uso pubblico e/o privato di uso pubblico (negozi, studi, ecc.)
Parcheggio residenziale privato:	1 mq/10 mc nello spazio di pertinenza della costruzione

Art. 23 – ZTO "C1" – Residenziale di espansione ad intervento diretto

Destinazione d'uso:	articolo 18 zone residenziali
Interventi ammessi:	articoli 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE fatto salve le schede specifiche di intervento. L'ampliamento è concesso in via prioritari per il riutilizzo dei corpi precari. Riutilizzo dei corpi precari o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla LR 47/85 e successive modifiche, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale rispetto al volume globale esistente con ampliamento di cui al punto precedente. Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionate, non oggetto di condono edilizio e/o non sanabili e utilizzati secondo il presente punto andranno demoliti senza ricostruzione
Indice di edificabilità fondiaria:	1,50 mc/mq
Modalità d'intervento:	con intervento diretto o con strumento attuativo se individuato nelle tavole di PI
Tipologia edilizia:	conseguente a quella prevalente nella zona o secondo quanto eventualmente endicato nelle tavole del PI
Altezze:	massimo 8,50 m
Distanza dalle strade:	minimo 5,00 m e comunque in relazione alla larghezza stradale

Distanze dai confini:	minimo 5,00 m o distanze diverse previo accordo tra le parti e comunque nel rispetto del Codice Civile
Distanze dai fabbricati:	minimo 10,00 m tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate 5,00 m derogabili secondo accordo tra e parti per distanze diverse e necessità e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; per operazioni di risanamento e ricostruzione, secondo l'art. 9 del DI 1444/68
Edificazione esistente:	valgono i disposti dell'art. 9 e della lettera g dell'art. 12 delle presenti norme
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo
Parcheggio residenziale privato:	1 mq/10 mc nello spazio di pertinenza della costruzione

Art. 24 – Aree ad edificazione diffusa

Trattasi di aree definite ai sensi dell'art. 46 nelle Norme Tecniche del PAT e vengono quindi valutate mediante previsioni specifiche.

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

- la nuova edificazione è possibile solo nei lotti liberi inedificati si applicano gli indici stereometrici della zona C1 (art. 23 delle presenti Norme), la quantità volumetrica massima costruibile è di mc 600. Nelle tavole del PI i lotti liberi sono individuati con apposito simbolo;
- gli oneri dovuti nelle zone diverse da quella C1 sono quelli della zona agricola;
- sono sempre dovuti gli oneri di urbanizzazione, gli oneri ambientali ed il costo di costruzione;
- nei lotti liberi la destinazione d'uso è residenziale e/o compatibile, come nelle zone C1;
- dove viene previsto un intervento unitario gli usi sono esclusivamente privati, salvo diverse disposizioni dettate dal Comune;
- la viabilità (di allargamento e/o di nuova realizzazione), i parcheggi ed il verde alberato sono indicativi. Tali spazi saranno da progettare e realizzare con l'esecuzione dell'edificazione concessa.

In attuazione all'art. 54 delle Norme Tecniche del PAT, si rammenta che il PI dovrà individuare in elaborati gli Ambiti della aziende agricole esistenti (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD) e l'elenco delle Aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali, da produrre anche successivamente al presente elaborato.

Nelle aree di cui al presente articolo le trasformazioni del territorio sono consentite nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. vanno in ogni caso esclusi dalla nuova edificazione gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
b. vanno salvaguardati i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
c. vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali. Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
d. la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
e. sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

In recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.A.T. e coerentemente alle indicazioni contenute nella V.A.S. gli interventi devono rispettare i seguenti indirizzi per la mitigazione e compensazione ambientale con l'obiettivo di perseguire la riqualificazione paesaggistica del territorio e la riduzione degli impatti provocati dagli insediamenti, con particolare riferimento a quelli derivanti dalle emissioni di CO_2, e dagli elementi detrattori del paesaggio e dal sistema della rete ecologica comunale. Pertanto nelle zone di edificazione diffusa:

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

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

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

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

Le modalità per la realizzazione di fasce alberate multi-filari, siepi e filari singoli (si veda il Prontuario per la Mitigazione Ambientale) dovranno rispettare le seguenti condizioni:

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

5. profondità almeno pari a 1.5 m;
6. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
7. posizionamento lineare

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

Le norme di carattere ambientale integrano quelle contenute nello specifico elaborato "Prontuario di mitigazione ambientale".

È altresì consentita la possibilità di individuazione di ulteriori volumi, in lotti inedificati e limitatamente per prevalenti esigenze familiari, nel rispetto del presente articolo, previa verifica da parte del Comune del dimensionamento generale e nel rispetto di tutto quanto contenuto nelle presenti norme.

Per la nuova edificazione dovrà essere istituito un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione e la non locazione del nuovo volume nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a soggetti di qualunque genere o persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevoli che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata non coerente con le disposizioni indicate.

Art. 25 – ZTO "C2" – Residenziale di espansione soggetta a PUA

Destinazione d'uso:	articolo 18 zone residenziali
Interventi ammessi:	articoli 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE fatto salve le schede specifiche di intervento. L'ampliamento è concesso in via prioritari per il riutilizzo dei corpi precari.
Indice di edificabilità	1,10 mc/mq

fondiaria:	
Modalità d'intervento:	- con PUA - con intervento degli artt. 4 – 5 – 6 – 7 del RE - le zone C2 dovranno prevedere al loro interno aree a servizi primari ai sensi dell'art. 7, lettera A delle presenti norme
Tipologia edilizia:	edifici in linea, a schiera o isolati e comunque in generale sarà il progetto del PUA a indicarle
Altezze:	massimo 8,50 m
Distanza dalle strade:	secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DI 1444/68
Distanze dai confini:	minimo 5,00 m dai confini dell'area di intervento
Distanze dai fabbricati:	altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di un Piano Attuativo Pubblico o di un PdiL convenzionato con previsioni planivolumetriche
Edificazione esistente:	valgono i disposti dell'art. 9 e della lettera g dell'art. 12 delle presenti norme
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a giardino con alberatura

Art. 26 – ZTO "C2" – Residenziale di espansione, perequata con edificazione coordinata

Destinazione d'uso:	articolo 18 zone residenziali
Interventi ammessi:	articoli 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE fatto salve le schede specifiche di intervento. L'ampliamento è concesso in via prioritaria per il riutilizzo dei corpi precari.
Indice di edificabilità fondiaria:	1,00 mc/mq
Modalità d'intervento:	- con Piano Urbanistico Attuativo e soggetto a Perequazione Urbanistica (PUA)
Tipologia edilizia:	edifici in linea, a schiera o isolati e comunque in generale sarà il progetto del PUA a indicarle
Altezze:	massimo 8,50 m, altezze diverse possono trovare riferimento in un PUA, con previsioni planivolumetriche
Distanza dalle strade:	secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DI 1444/68
Distanze dai confini:	minimo 5,00 m dai confini dell'area dell'intervento
Distanze dai fabbricati:	minimo 10,00 m tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di Piano Attuativo Pubblico o di PdiL convenzionato con previsioni planivolumetriche
Edificazione esistente:	valgono i disposti dell'art. 9 e della lettera g dell'art. 12 delle presenti norme
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a giardino con alberatura

Intervento coordinato:	tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria inserita nell'organizzazione del PUA
Viabilità indicativa:	da valutare ed inserire in modo adeguato nel PUA
Alberate:	spazi destinati alla piantumazione di alberature tipiche del luogo, atte a marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Tale indicazione vale anche per le aree non oggetto di PUA ma inserite nella presente variante
Piste ciclabili:	i percorsi indicati nella tavola di variante sono indicativi. La progettazione dovrà essere in armonia con le indicazioni generali dettate dal Comune
Nota per l'area d'intervento C2per/1:	qualora l'Ente Provincia decidesse di avere uno svincolo rotatorio all'incrocio delle due strade provinciali, questo dovrà essere concordato con il medesimo Ente.

Art. 27 – ZTO "D" – Produttiva (secondaria – terziaria – commerciale)

Destinazione d'uso:	art. 18 zona produttiva
Interventi ammessi:	tutti quelli di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 del RE, fatto salvo quanto indicato in schede specifiche di intervento. Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di PI, sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 del RE
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto edificabile
Modalità d'intervento:	edificazione in concessione diretta per le parti urbanizzate edificazione subordinata all'approvazione e/o all'esistenza di un PUA per le parti non urbanizzate, in tal caso si rammentano i servizi d'obbligo di legge
Tipologia edilizia:	edifici isolati o in linea secondo le esigenze produttive
Altezze:	massimo 10,00 ml; sono consentite maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carriponte, ecc., nonché per edifici destinati in toto o in parte a particolari processi produttivi / commerciali debitamente documentate
Numero di piani:	non superiore a 2 fuori terra
Distanza dalle strade:	minimo 10,00 ml e secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DI 1444/68. In caso di prevalente allineamento di fabbricazione, precostituito a maggiore o minore distanza è possibile autorizzare la costruzione secondo detto allineamento

Distanze dai confini:	minimo 7,00 ml. Qualora sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, con altre altezze del fabbricato a confine
Distanze dai fabbricati:	non inferiore a 12,00 ml tra fabbricati di proprietà diversa; distanze diverse sono ammesse in presenza di PUA con previsioni planivolumetriche
Edificazione esistente:	mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 del RE
Superficie scoperta:	deve essere sistemata a parcheggio ed a verde con alberature; eventuali depositi all'aperto dovranno essere opportunamente schermati con alberature autoctone
Alloggio del custode e del gestore:	volumetria massima 500 mc per ciascun edificio sede di attività produttive. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è comunque ammesso nella misura massima di uno per ogni singolo lotto.

Art. 28 – Attività produttive in zona impropria

Attività produttive da ampliare e/o confermare

Gli edifici individuati nelle planimetrie della Variante al Piano degli Interventi del novembre 2015 in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva e sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, la conferma dell'attività produttiva in zona impropria determina l'obbligo da parte del titolare dell'attività, che deve essere stata a suo tempo assentita dal punto di vista edilizio, anche in assenza di ampliamento, ad adempiere ai contenuti della scheda di progetto per la messa a dimora delle alberature per la mitigazione ambientale e per la sistemazione generale dell'ambito. Tali interventi dovranno essere effettuati entro 5 anni dal riconoscimento dell'attività produttiva in zona impropria.

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

Nelle convenzioni su indicate saranno calcolati ed evidenziati, oltre ai contributi di urbanizzazione tabellari, i contributi di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:

- Il parametro dimensionale è riferito alla superficie coperta degli immobili costituenti l'attività;
- Il contributo è scaglionato secondo le seguenti fasce:
  - fino a mq 1.000 si applicano Euro 8,00/mq
  - da mq 1.001 a mq 2.000 si applicano Euro 4,00/mq
  - da mq 2.001 a mq 3.000 si applicano Euro 2,00/mq
  - oltre 3.000 mq si applicano Euro 1,00/mq

Gli edifici di cui alla presente variante mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità e/o di completamento degli interventi convenzionati o oggetto di atto unilaterale d'obbligo.

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

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

Interventi analoghi di attività produttive in zona impropria non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e potranno essere attuati assoggettandoli alla normativa qui riportata.

Distanze da rispettare

A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

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

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

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

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

B. Distanza tra corpi di fabbrica di proprietà diverse

La distanza è fissata in m. 10.

C. Distanza dai confini di proprietà

La distanza è fissata in m. 5,00.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza non oltre all'altezza del fabbricato contiguo a confine; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

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

D. Distanze dalle strade

La distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) in linea generale deve osservare è di m 20; varrà in ogni caso la distanza in riferimento alla classificazione della strada e secondo i disposti del codice della strada.

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

E. Distanze dai corsi d'acqua

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

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

Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati.

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

F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

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

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

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

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

   a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
   b. accumulo di concimi organici;
   c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
   d. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
   e. apertura di cave e pozzi;
   f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
   g. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
   h. centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   i. impianti di trattamento di rifiuti;
   j. nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

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

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

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

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

Parametri stereometrici

Interventi ammessi:	per gli edifici di cui al presente articolo è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia. La possibilità di eventuali ampliamenti è riportata nella scheda di

	intervento
Rapporto di copertura:	50% della superficie del lotto individuato in scheda in caso di ampliamento
Modalità d'intervento:	permesso di costruire, SCIA ed altri titoli consentiti
Tipologia edilizia:	secondo le indicazioni orientative qualora riportate nelle schede d'intervento, in caso di mancanza di tipologie da osservare sono quelle delle esigenze produttive e nel rispetto architettonico del sito in cui è localizzata l'attività
Altezze:	massimo 9,50 ml sono ammesse altezze maggiori per la realizzazione di impianti tecnologici, carri ponti, ecc.
Piani ammissibili:	massimo 2

Valori architettonici, ambientali, arredi

8.A. L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica

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

Sono preferibili soluzioni che evitino effetti barriera.

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

8.B. Le coperture e le facciate

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

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

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

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

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

8.C. Le aree di pertinenza

Salvo diverse esigenze e salvo quanto indicativamente riportato in scheda, le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto e adeguatamente schermate con piantumazioni.

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

8.D. Le recinzioni

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

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

8.E. I cancelli

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

8.F. Il verde di pertinenza

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

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

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

Art. 29 – ZTO E – Zona agricola

1. La zona agricola, destinata all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano, è definita e normata ai sensi degli artt. 43 – 44 – 45 della LR 11/2004 e smi.

2. Il PI individua all'interno del territorio agricolo ambiti di specifica tutela relativi alla rete ecologica ai quali si rimanda in considerazione della specificità. Fermo restando il rispetto di ogni eventuale limitazione e prescrizione di cui al presente articolo.

3. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola e sono ammesse tutte le attività compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, e comunque secondo le indicazioni dell'art. 18 lettera e) delle presenti Norme.

4. Il territorio agricolo è considerato zona territoriale omogenea ed è soggetto a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento dell'attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio quali frutteti;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

5. In tutti gli edifici esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), e) del DPR 380/2001. Sono comunque fatte salve eventuali ed ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso.

6. Ogni intervento di nuova edificazione deve, in ogni caso, essere corredato da un "progetto di sistemazione del verde" che, previa analisi dell'area scoperta di pertinenza e delle essenze arboree presenti, preveda una sua sistemazione con l'utilizzo di specie arboree compatibili. La sistemazione dell'area dovrà essere evidenziata con appositi elaborati quali rendering e fotosimulazioni.

7. Sono inoltre ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, salvo interventi ammessi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, così come previsto dalla legislazione regionale vigente per le aree agricole e in riferimento a quanto stabilito dalla normativa relativa agli edifici non più funzionali.

Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.

1. Edificazione in zona agricola

1. Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR 172/2010, DGR 3178/2004 della LR 11/2004 come modificata dalla LR 18/2006 e DGR 329/2010, nonché la DGR 856/2012.
2. A tutela e valorizzazione del territorio agricolo i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati lungo le attuali strade comunali e a ridosso di aggregati rurali esistenti e, comunque, su terreno di proprietà dell0azuebda agricola con un vincolo di non trasferibilità dell'immobile per 10 anni.
3. Le nuove costruzioni nel territorio agricolo sono tenute al rispetto dei seguenti parametri;
   - distanza minima dai confini di proprietà o di zona omogenea: 5,00 ml
   - distanza dai cigli stradali con da Codice della Strada;
   - distanza minima tra pareti finestrate: 10,00 ml;
   - altezza massima dell'edificio: 7,50 ml per un massimo di numero 2 piani fuori terra.
4. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:
   - Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.
   - La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

- Sono ammesse piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali, in collegamento con l'attività agricola principale.
- 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 di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR11/2004.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:
   - rispettare l'ambiente agricolo e, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
   - escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
   - rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
   - rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
   - prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
   - prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature di tipo tradizionale;
   - prevedere scale disposte solo all'interno dell'edificio;
   - prevedere l'esclusione di nuovi balconi sporgenti ai piani superiori degli edifici con possibilità di costruire logge interne al perimetro del fabbricato, fatta eccezione del caso in cui balconi o terrazze siano all'interno di volumi porticati, purché realizzati con materiali "leggeri";
   - l'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione;
   - nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni – nuove o esistenti – dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale;
   - sono vietati l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche;

- la nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle costruzioni. A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

6. Deroghe a questi indirizzi sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, a condizione che assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.
7. Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.
8. Per le costruzioni di carattere precario e superfetativo è prevista la demolizione.
9. Devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico.
10. Le nuove costruzioni non devono mai porsi in risalto, ma armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e devono concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).
11. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.
12. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.
13. Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.
14. È ammessa la realizzazione di piscina interrata di modeste dimensioni, che dovrà essere in adiacenza e nell'area pertinenziale del fabbricato residenziale ad esso connessa e ad uso funzionale dello stesso. Non sono ammesse piscine ad uso sportivo e ricreativo o riconducibili per funzioni e dimensioni ai parchi acquatici o altra analoga tipologia.

15. L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri anche se dismesse. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri.

2. Allevamenti zootecnici intensivi

1. Il PI ha già considerato i contenuti di cui alla DGR 856/2012, approvando una specifica variante, che è qui sotto riportata, individuando ed aggiornando la classificazione degli allevamenti intensivi.
2. Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7.04.2006.
3. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d), art. 50 LR 11/04, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
4. Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:
    1. Per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. (DGR 856/2012). Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
5. In riferimento agli elaborati agronomici del PI sono individuate tre diverse fasce di rispetto:
    1. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
    2. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
    3. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti

produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012)). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

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

7. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR 856/2012, dovrà essere fornita, unitamente al progetto, la seguente documentazione:
   1. un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza prevista ed alle caratteristiche delle aree dell'intervento, alle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 300 m e alla direzione dei venti dominanti;
   2. un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione delle eventuali misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione arboreo-arbustiva di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO_2 dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti nell'allevamento. Pertanto la CO_2 prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, considerando che, secondo il

metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg di CO_2 e dunque un ettaro di bosco assorbe 5[1] tonnellate annue di CO_2.

3. Un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
4. un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
5. una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.

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

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

1

[1] Ad esemplificazione un auto di media cilindrata 1600 diesel produce 5 tonnellate anno di CO_2 per 30.000 km percorsi; la produzione di 2 kg di carne bovina in allevamento produce 6.5 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 70 km; la produzione di 1kg di carne suina in allevamento produce 3.7 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 19 km; la produzione di 1kg di carne di pollo in allevamento produce 1.8 kg di CO_2 pari a circa un viaggio in macchina di 6 km.

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

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

3. Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR 11/2004 e relativa Deliberazione 172/2010 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loto funzionamento.

2. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR 172/2010.

3. Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art. 42 della LR 11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali ed alle opere necessarie alla regimazione ed alla raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

4. Attività agrituristica

1. È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della LR 28/2012 e successive integrazioni e modificazioni e DGRV 1483/2014 e successive modifiche ed integrazioni.

5. Porticati

1. Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie; di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare ce comunitario), fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione.
2. Per favorirne la realizzazione, i porticati così realizzati al piano terra non concorrono alla volumetria residenziale e sono ammessi nel limite del 30% della superficie coperta, che genera volume, dell'edificio residenziale di riferimento. Non ce è consentita la chiusura o il tamponamento anche con materiali trasparenti.

Art. 30 – Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

1. Il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato secondo le direttive del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, non prescrittivo.
2. L'intervento è in diretta attuazione del PI ed è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la modalità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizio ecc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari. Va comunque sempre

assicurato il contributo di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:

a. il volume viene considerato come il solido emergente dal terreno;
b. per gli interventi con volume inferiore a 600 mc l'onere aggiuntivo è pari a 10,00 €/mc trasformato;
c. per interventi superiori a 600 mc e fino ad un massimo di 1.200 mc, l'onere è di 10,00 €/mc per i primi 600 mc e di 20,00 €/mc per il volume superiore.

Dette disposizioni sono da ricondurre al Capo II, art. 84 di cui alla LR 61/85.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, agricole e, comunque, quelle compatibili e connesse al settore primario, nel rispetto della normativa generale.

6. Per interventi analoghi saranno comunque da tenere in considerazione e saranno assoggettati alla normativa qui riportata.

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

8. La richiesta relativa alla classificazione di un fabbricato non più funzionale deve essere corredata da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi, ai sensi della LR 11/2004, tale richiesta in riferimento ai seguenti casi:

- ha perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti e sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

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

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

Art. 31 – Limiti fisici della nuova edificazione e barriere di 2° grado (zona D)

a.1. Il PI individua i limiti della nuova eventuale edificazione e le barriere infrastrutturali di 2° grado (zona D) con l'obiettivo di salvaguardare l'integrità dei luoghi contermini.

a.2. Il PI conferma ed aggiusta minimamente tali limiti già definiti in modo razionale dal PAT.

a.3. Con la programmazione ed attuazione delle trasformazioni territoriali si dovrà evitare sviluppi insediativi filiformi verso il territorio aperto (agricolo), avendo cura di sviluppare gli impianti a rete e le infrastrutture in modo equilibrato.

a.4. Lungo i margini urbani dovranno esserci idonee fasce di mitigazione verso il territorio aperto, costituendo cinture verdi, filari alberati e siepi realizzate con piante autoctone (in aree adiacenti a nuclei abitati sono da evitare le specie di seguito elencate che possono aggravare le allergie stagionali. In particolare: betulla, nocciolo, ontano, frassino e orniello).

a.5. Oltre i limiti fisici della nuova edificazione e le barriere non sono ammesse trasformazioni territoriali, salvo quella di uso agricolo. Non sono in ogni caso consentiti allevamenti zootecnici intensivi, stalle, concimaie o altri impianti per l'agricoltura incompatibili con il possibile sviluppo insediativo.

a.6. All'interno del limite fisico della nuova edificazione sono ammesse le opere pubbliche previste degli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge.

a.7. Possono essere ridefiniti i limiti per piccoli aggiustaggi derivanti da eventuali residui catastali inutilizzabili per ogni uso.

Art. 32 – Porta tra Este e Villa Estense

a.7.a.1. Viene individuata nel PI, con apposito simbolo, un luogo strategico da organizzare anche, se del caso, in collaborazione con il committente.

a.7.a.2. Nell'organizzazione, da progettare con uno strumento attuativo, si dovranno tenere in considerazione:

- gli spazi delle due aree da riqualificare in Mottarelle;
- le eventuali nuove esigenze e/o ricadute che il nuovo ospedale di "Schiavonia" ha determinato per il territorio considerato;

- l’organizzazione viabilistica, ciclabile e pedonale;
- le destinazioni d’uso necessarie al sito e che dovranno essere del tipo residenziale, commerciale, direzionale e servizi in genere. La quantità di tali usi non dovrà essere superiore a quelle consentite dall’ATO 1 alla quale l’area appartiene;
- ecc.

AREE PER SERVIZI

1. Sono aree destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici di cui all'art. 31 della LR 11/2004 e successive modifiche.
2. Qualora nelle planimetrie del PI siano individuate le varia classificazioni, il servizio ad esse attribuito può essere modificato in sede di attuazione, per giustificate ragioni e nel rispetto delle dotazioni minime di legge, senza che ciò costituisca variante allo strumento generale.
3. La realizzazione delle opere ammesse in ali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal PI o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.
4. Tali opere possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.
5. Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:
   - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
   - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
   - adeguamento alle disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
   - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso del precedente comma 1.
6. Sono sempre fatte salve le indicazioni contenute nelle schede di manufatti storici – artistici – ambientali.
7. Le aree per servizi sono classificate, ai sensi del D.I. 1444/1968, in:
   a. aree per l'istruzione;
   b. aree di interesse comune;
   c. aree a verde pubblico, gioco e sport;
   d. aree a parcheggio.
8. La quantità che il PI deve garantire in relazione ai disposti del punto 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 sono:
   a. relativamente alla residenza, 30 mq per abitante teorico;
   b. relativamente all'industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone
   c. relativamente al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;

d. relativamente al turismo, 15 mq ogni 100 mc, oppure 10 mq ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

9. La dotazione di servizi residenziali è così suddivisa:
   - 5,00 mq di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
   - 5,00 mq di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
   - 15,00 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
   - 5,00 mq di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. 765): tali aree – in casi speciali – potranno essere distribuite su diversi livelli.
10. Appartengono ai servizi anche:
   - stazioni radio base per telefonia mobile;
   - torrino piezometrico;
   - punto critico di viabilità.

Art. 33– Aree per l'istruzione

1. Sono aree destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, elementari e medie, palestre pertinenti alle strutture scolastiche, ecc.
2. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
3. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18.12.1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L 412/75:

Indice massimo di edificabilità:	2 mc/mq, modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera
Altezza massima:	20,00 ml
Distanza dalle strade:	10,00 ml
Distanza minima dai confini:	5,00 ml o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto
Destinazione a verde e parcheggio:	almeno il 30% della superficie scoperta

Art. 34 – Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono aree destinate alla realizzazione di municipio, di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, attività sanitarie, ambulatori, centri per attività sociali, culturali e ricreative, assistenziali, per la protezione civile, piazze ed i parcheggi di supporto alle succitate destinazioni d'uso, etc.
2. Tali aree saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
3. Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni fino ad un massimo di 500 mc.
4. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti valgono le seguenti norme:

Superficie coperta:	non superiore al 60% dell'area
Altezza massima:	10,00 ml o maggiori per documentate esigenze
Distanza dalle strade:	10,00 ml
Distanza minima dai confini:	5,00 ml o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto

Art. 35 – Aree a parco per il gioco e lo sport

1. Sono aree destinate alla conservazione ed alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive.
2. Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport ed il tempo livero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc.
3. Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.), o socializzazione.
4. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..
5. Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

Indice massimo di edificabilità fondiaria:	0,5 mc/mq, parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire
Altezza massima:	10,00 ml, parametro diverso può essere utilizzato in relazione all'opera sportiva da costruire

Distanza minima dai confini:	5,00 ml o a confine previo assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto

6. Le aree a gestione privata riferite al presente articolo mantengono le medesime norme di cui sopra.

Art. 36 – Aree per parcheggi

1. Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, anche a più livelli, per soddisfare il fabbisogno di spazi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere, a livello urbano, secondo i rapporti di cui alla LR 61/85.
2. In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
3. La realizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo anche per iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della LR 61/5; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
4. Qualora le aree a parcheggio di PI siano ricomprese entro ambiti soggetti a PUA, potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché ne sia garantita la funzionalità e purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al PRG.
5. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare le seguenti norme:

Distanza minima dai confini:	5,00 ml o a confine previo assenso dei terzi confinanti registrato e trascritto
Distanza minima dalle strade:	10,00 ml
Distanza minima tra edifici:	10,00 ml tra pareti finestrate
Numero dei piani:	Massimo 3

FASCE DI RISPETTO E AREE A RISCHIO

Sono ambiti che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, dei corsi d'acqua, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, ecc.

Art. 37 – Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

1. Le fasce di rispetto stradale sono definite dal DLgs 285/1992 e dal DPR 495/1992 e riportate in grafia di PI, su tale indicazione prevalgono in ogni caso le distanze prescritte dalle norme citate che vanno verificate prima del rilascio del titolo abitativo.
2. In tali fasce è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali.
3. Sono ammessi gli interventi ammessi dalla normativa statale e regionale vigente.
4. È consentita mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli e comunque nel rispetto della legislazione specifica.
5. È consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, di spazi per servizi non edificati, di percorsi pedonali e ciclabili e i passi carrai.
6. Le fasce vincolate ai sensi del presente punto, assumono le caratteristiche di superficie fondiaria della zona di appartenenza ed i volumi relativi sono edificabili al di fuori di tali aree.
7. Il PI indica viabilità di progetto, rettifiche od allargamenti stradali.
8. È vietato, in queste sedi, ogni intervento diverso da quello previsto dal PI, è comunque consentito in esser la realizzazione di tutte le reti tecnologiche.

Art. 38 – Fasce di rispetto fluviale

1. La distanza di rispetto dal demanio idrico è quella stabilita dal RD 523/1904, dal competente Consorzio di Bonifica e dal Genio Civile.

2. Nell'ambito delimitato da tali fasce è vietato ogni intervento inteso al mutamento dell'uso del suolo, con l'esclusione delle opere pubbliche compatibili con il regime di tutela.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle distanze di rispetto di cui al comma 1 del presente paragrafo, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 -8 (limitatamente all'ampliamento delle costruzioni esistenti senza sopravanzare il fronte del fabbricato verso il corso d'acqua).

4. Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile della zona limitrofa, fatte salve limitazioni specifiche previste per ogni singola zona e qualora individuate nelle tavole del PI.

Art. 39 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
2. In queste fasce sono ammessi chioschi per arredi sacri, fiori, giardini pubblici e privati, percorsi pedonali, ciclabili e carrai. È altresì consentita la realizzazione di parcheggi a raso
3. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle zone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.
4. Per gli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 40 – Fasce di rispetto dei gasdotti

1. Le fasce di rispetto possono essere utilizzate per l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture a rete cui si riferiscono.
2. In queste fasce è vietata la costruzione di nuovi edifici; in quelli esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione. Altri interventi di natura edilizio-urbanistica dovranno essere concessi previo autorizzazione dell'ente competente.
3. Le fasce di rispetto conservano la destinazione della zona territoriale omogenea interessata e sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri stabiliti dalla stessa zona.

4. Le distanze di rispetto dai gasdotti sono stabilite dal DM 24.11.84 e successive modificazioni.

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

- minimo 11,50 ml

Art. 41 – Stazione radio base per telefonia mobile

1. La cartografia del PI individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

2. In prossimità dei suddetti impianti, e per l'installazione di nuovi, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08.07.2003;
- DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- LR 29/1993.

3. Gli obiettivi di qualità per la localizzazione di nuovi impianti, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono in ordine di importanza i seguenti:

a. escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su case di cura e di riposo, scuole ed asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili di valore architettonico – naturalistico – ambientale;
b. escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
c. escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
d. escludere la localizzazione per impianti che non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili e siano certificati della loro non dannosità per l'uomo;
e. escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi;

f. privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;
g. la richiesta di nuova installazione dovrà valutare gli impianti esistenti nell'intorno e calcolare la sommatoria delle emissioni potenziali al fine di evitare il superamento del parametro ammesso dalla normativa vigente.

4. Sono ammesse nel territorio le localizzazioni di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico secondo le indicazioni sopra riportate, senza la necessità di variare il PI.

Art. 42 – Pozzi di prelievo acqua per uso idropotabile, termale

1. Le nuove edificazioni dovranno distare di almeno 10,00 ml dalla torre e/o comunque non inferiore all'altezza massima della torre stessa.
2. Per le costruzioni esistenti a distanza inferiore sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 43 – Depuratore

1. Trattasi di manufatto a cui vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia.
2. La fascia di rispetto del depuratore è di 100 ml ed all'interno non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccetto quelle pertinenti e funzionali all'esercizio dell'impianto stesso.

Art. 44 – Aree di attenzione idraulica

1. Le nuove urbanizzazioni che determinano una variazione di uso del suolo e della permeabilità superficiale devono prevedere misure atte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio della "invarianza idraulica" per un tempo di ritorno (Tr) di 50 anni.

2. In riferimento alla pianificazione regionale (Piani Regionali di Bonifica) non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti a meno che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del consorzio di bonifica competente:

- evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica;
- giustificate motivazioni di carattere igienico sanitario;
- l'intervento sia concordato e approvato dal Consorzio di Bonifica.

In ogni caso si dovranno preferire diametri di tombinatura adeguati (non inferiori a 80 cm).

3. Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia di dieci metri da ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del RG 368/1904 e 523/1904 e dovrà quindi essere 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 entrambe i lati che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.

4. Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica e in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanza inferiore a metri 6 dai cigli dei canali di scolo.

5. La realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture, in particolare per le strade di collegamento, dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra monte e valle. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà cercare di evitare il tombinamento di fossi, prevedendo invece il loro spostamento, e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti (Consorzio di Bonifica Acque Risorgive – Prot. 0001470/2010).

6. I volumi di invaso possono essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, risezionando o realizzando nuove fossature, ricorrendo a zone a temporanea sommersione (preferibilmente nelle aree adibite a verde).

7. Nelle urbanizzazioni che confinano con canali demaniali la distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.

8. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Tali aree possibilmente dovranno:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
- essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada.

9. 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.

10. Gli scoli e fossi esistenti, anche in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione in conseguenza dei futuri lavori.

Art. 45 – Aree esondabili e/o a ristagno idrico

a.1. La normativa che regolamenta queste aree è rimandata agli artt. 46 – 47 – 48.

GEOLOGIA

Vengono riportate le normative già inserite nel PAT artt. 31 – 32 – 33, in quanto già conformative.

Art. 46 – Aree Idonee

a.1. Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico in quanto non sono state rilevate sostanziali penalità geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

PRESCRIZIONI

a.2. In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del DM 11.03.1988 e del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni":

"tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli 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 edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto".

Art. 47 – Aree idonee a condizione (anche con sigle PE – ID)

.2. Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penalità geologiche individuate nella tav. 3 "carta delle fragilità - compatibilità geologica" ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

PRESCRIZIONI

1. Per tali aree l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.

A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:

a. Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
b. Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e 2948/2009.

A livello di singolo intervento edificatorio con:

a. Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

2. Aree contraddistinte dalla sigla PE

Sono aree caratterizzate da terreni prevalentemente argillosi, a bassa permeabilità e a drenaggio difficoltoso che, generalmente, si sovrappongono a caratteristiche geotecniche scadenti.

Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto 1 precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti predisponenti al dissesto:

- dimensionamento e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche.

3. Aree contraddistinte dalla sigla ID

Sono aree predisposte al dissesto caratterizzate da falda superficiale (profondità < 1m), ristagno idrico, rischio di esondazione della rete scolante di bonifica.

Sono aree soggette alle prescrizioni di cui al punto a) e b) del punto 1 precedente, finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di idoneità. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

- dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e opere di drenaggio;
- dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;

- sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
- limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)

Art. 48 – Aree non idonee

1. Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi. Si tratta di aree critiche esondate o a rischio elevato di esondazione spesso coincidenti con diverse penalità geologiche (depressioni morfologiche, ridotta soggiacenza di falda, terreni poco permeabili e ristagno idrico) anche sottoposte a vincoli e invarianti.

PRECRIZIONI

2. Sono ammissibili:
   - interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
   - interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
   - interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
   - interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

GENERALITÀ INTERVENTI ATTUATIVI

Art. 49 – Aree degradate da riqualificare e/o riconvertire e programmi complessi (e criteri generali per la perequazione urbanistica)

1. Il PI a seguito dell'art. 55 del PAT, individua ed integra gli ambiti urbani da riqualificare e riconvertire, dove gli interventi sono soggetti a SUA, da realizzare tramite programmazione negoziata ed accordi (artt. 6 – 7 LR 11/2004 – Accordi di programma) di cui all'art. 6 punto 1.1.4.9 del PAT vigente.
2. Le aree urbane degradate sono sostanzialmente caratterizzate di massima da:
   a. degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
   b. degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici ed alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture dismesse o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento;
   c. degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi.
3. Le azioni per la riqualificazione delle aree urbane dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
   a. la razionalizzazione ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
   b. il ripristino o il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, ambientale ed architettonica dei tessuti degradati;
   c. il risparmio delle risorse energetiche ed il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
   d. l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
   e. la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
   f. la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
   g. la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti urbani degradati;

h. la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti in ambiti urbani.

4. La riqualificazione delle aree urbane degradate si attua attraverso interventi finalizzati:
   a. al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001;
   b. alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuati in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con deliberazione comunale;
   c. al riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f, dell'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001;
   d. al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili con quanto disposto dal successivo punto 7 del presente articolo.

5. Gli aspetti progettuali più significativi da definire dal SUA di cui all'accordo negoziale, nel rispetto dei contenuti di cui al successivo punto 7, sono:
   a. le modalità di intervento;
   b. i parametri urbanistici ed edilizi;
   c. le dotazioni territoriale;
   d. le destinazioni d'uso;
   e. gli allineamenti;
   f.le tipologie.

6. I crediti edilizi e la compensazione urbanistica sono da definire ed eventualmente quantificare, secondo i disposti dell'art. 7 del PAT, degli artt. 36 – 37 della LR 4/2001. Essi saranno valutati da un computo estimativo di massima sui costi delle opere pubbliche e private da realizzare.

7. I parametri che si dovranno rispettare negli interventi sono così definiti:
   a. <u>Norma tipo per uso residenziale</u>
      1. Superficie territoriale (ST): intera area di riqualificazione
      2. Superficie da sistemare a verde alberato privato di uso pubblico: 50% ST
      3. Superficie edificabile (SE): 50% ST

4. Indice di edificabilità:
   1,2 mc/mq di ST
   (valore così suddiviso 1,00 mc/mq ad uso privato e 0,20 mc/mq ad uso credito edilizio da cedere al Comune)
5. Rapporto di copertura: 30% di SE
6. Numero piani: max 2 fuori terra
7. Servizi pubblici da cedere al Comune, diversi da aree a verde alberato o verde privato di uso pubblico:
   - Verde pubblico: 10 mq/ab
   - Parcheggio pubblico: 5 mq/ab
8. Obbligo SUA con accordo di programma
9. Obbligo oneri edilizi e/o urbanistici
10. Obbligo oneri ambientali

<u>Esempio:</u>

- ST: 3.000 mq
- Area a verde alberato privato di uso pubblico: 1.200 mq
- Volume costruibile: 3.000 mq x 1,2 mc/mq 3.600 mc
  (3.000 mc ad uso privato
  600 mc a credito edilizio)
- Superficie copribile: 30% di SE 540 mq
- Servizi pubblici necessari, oltre al verde alberato privato ad uso pubblico:
- Abitanti insediabili: 3.600 mc : 150 mc/ab24 ab

- Verde pubblico da cedere al Comune: 24 ab x 10 mq/ab 240 mq
- Parcheggi da cedere al Comune: 24 ab x 5 mq/ab 120 mq

b. Norme tipo per uso terziario in genere (direzionale – commerciale)

1. Superficie territoriale (ST): intera area di riqualificazione
2. Superficie da sistemare a verde alberato privato di uso pubblico: 50% ST
3. Superficie edificabile (SE): 50% ST
4. Indice di edificabilità: 1,2 mc/mq di ST
   (valore così suddiviso: 50% ad uso privato e 10% ad uso credito edilizio da cedere al Comune)
5. Rapporto di copertura (RC): 50% di SE
6. Numero piani: max 2 fuori terra
7. Servizi pubblici da cedere al Comune, diversi dal punto 2: 100 mq ogni 100 mq di s.l.p.
8. Obbligo SUA con accordo di programma
9. Obbligo oneri edilizi e/o urbanistici
10. Obbligo oneri ambientali

Esempio:

- ST: 3.000 mq
- Area a verde alberato privato di uso pubblico: 1.200 mq
- Superficie coperta edificabile: 60% di 3.000 mq 1.800 mc

(1.500 mc ad uso privato

300 mc a credito edilizio)

- Numero piani fuori terra: 2: 900 mq x 2 1.800 mq utilizzabili
- Servizi pubblici necessari, oltre al verde alberato privato ad uso pubblico: 1.800 mq

a.8. Prescrizioni di natura prevalentemente idraulica:

a.8.a. devono essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili, prevedendo in sede di PI un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. È preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, manutentabilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio intasamento;

a.8.b. devono essere vietate le aspersioni mediante sub irrigazione e limitate alle zone idonee dal punto di vista idrogeologico;

a.8.c. qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di polizia idraulica) del RD 368/1904 e del RD 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a 10 ml, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'autorità competente, e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli ed impedimenti una fascia per la manutenzione non inferiore di 4 ml;

a.8.d. in sede di PI, sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare / studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:

a.8.d.1. descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;

a.8.d.2. individuazione delle tipologie da adottare per la mitigazione idraulica;

a.8.d.3. prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD 368/1904;

a.8.d.4. eventuali prescrizioni dei consorzi di bonifica competenti nello spirito della DGRV 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

a.8.e. con aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di intervento urbanistico o edilizio significativi occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio della stabilizzazione idraulica; le modalità per ottenere il rispetto dei citati principi potrà essere indifferentemente il sistema della detenzione idraulica, della ritenzione idraulica, dell'emissione in falda delle acque di pioggia previa rimozione di sedimenti ed inquinanti, della disconnessione del drenaggio dalla rete fognaria ricevente e quanto altro ritenuto idoneo dal progettista dell0intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale e con le prescrizioni applicabili illustrate nella citata VCI.

CRITERI GENERALI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

a.8.e.1. I criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dall'art. 6 delle Norme Tecniche del PAT vigente, in attuazione della perequazione urbanistica.

a.8.e.2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio per le parti compatibili con il PAT, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

a.8.e.3. Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dal PI ed "*è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi…, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste*" (cfr. art. 6 punto 1.1.4.4. delle Norme Tecniche del PAT).

a.8.e.4. La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

a.1.a.a. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);

a.1.a.b. gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione /(cfr. tabella al punto 2);

a.1.a.c. il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3). Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

a.1.a.a.a. 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);

a.1.a.a.b. la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

TABELLA A

			€/mq €/mc	€	€
1		Valore iniziale degli immobili			
	1.a	-valore dell'area			
	1.b	valore degli eventuali fabbricati esistenti			
2		Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a	costi demolizioni / sistemazione area			
	2.b	costi delle opere di urbanizzazione			
	2.c	spese tecniche (max 7% di 2.b)			
	2.d	oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari)			
	2.e	oneri finanziari			

3		Valore finale del bene trasformato			
4		Plus-valore: 3 – (1+2)			
5		Quota plus-valore da corrispondere al Comune (minimo 30% di 4)	…%		

a.8.e.5. Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo della tabella, si dovrà tenere conto di quanto segue:

a.8.e.6. Il **VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI** (1), relativamente alle aree libere (1.a). è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).

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

Tuttavia, proprio per la particolarità del Comune di Villa Estense e per la sua limitata estensione geografica, questi fattori assumono un valore relativo e sicuramente meno pregnante di quello che potrebbe essere per la vicina realtà di Este, ben più articolata a livello territoriale, anche e soprattutto per quanto concerne la diversa offerta di servizi e la loro localizzazione rispetto alle aree oggetto di possibili interventi di trasformazione.

In questa prima fase di applicazione, poiché la perequazione urbanistica diventa inevitabilmente un terreno sperimentale tutto da praticare e da valutare, si ritiene di suggerire all'Amministrazione Comunale di dovere renderne quanto più semplice l'approccio, anche al fine che non si determinino – è il caso di dirlo – delle "sperequazioni" tra le varie situazioni che potrebbero presentarsi.

Per questo motivo, l'intendimento è quello di partire, per quanto concerne le aree libere, da un valore iniziale predeterminato dall'Amministrazione Comunale per tutto il territorio comunale (o per ambiti omogenei del territorio stesso), sulla base dei prezzi medi di mercato dei terreni agricoli praticati nel Comune di Villa Estense.

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato, aumentato del valore dell'edificato (1.b), purché legittimo, tenuto conto dello stato di consistenza e di degrado dello stesso. Alla proposta di trasformazione urbanistica dovrà essere allegata, pertanto, una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.

a.8.e.7. Gli eventuali **COSTI DI DEMOLIZIONE / SISTEMAZIONE DELL'AREA** (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa redatto da un tecnico abilitato e asseverato con giuramento.
Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio ed alla 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 ad eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o qualsivoglia altro onere fiscale, che non potranno in alcun modo essere considerati.

a.8.e.8. I **COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE** (2.b), comprensivi degli oneri per la sicurezza, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa redatto da un tecnico abilitato e asseverato con giuramento.
Detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale, che potranno in alcun modo essere considerati.

a.8.e.9. Le **SPESE TECNICHE** (2.c) sono tutte quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo ed ai frazionamenti.
Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 7% dei costi di costruzione (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.

a.8.e.10. In relazione agli interventi di trasformazione del territorio, gli **ONERI FINANZIARI** (2.e) dell'operazione sono quantificati applicando alla metà della somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area, dei costi delle opere di urbanizzazione, delle spese tecniche e degli oneri di urbanizzazione secondaria (2.a+2.b+2.c+2.d) un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (unovirgolacinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di due anni.

a.8.e.11.

a.8.e.12. Per le analoghe considerazioni riferite alla determinazione del valore iniziale degli immobili, il **VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO** (3) sarà predeterminato dall'Amministrazione

Comunale per ambiti omogenei del territorio, attraverso una indagine sui valori di mercato che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità dell'ambiente e del paesaggio, ecc.

a.8.e.13.

a.8.e.14. La **QUOTA DEL PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE** (5) non potrà essere inferiore al 30% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

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

a.8.e.15. In casi particolari, la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata, sempre per le finalità previste dall'articolo 6 delle Norme Tecniche del PAT.

Art. 50 – PUA – Obbligo di piano urbanistico attuativo

1. Aree per le quali la realizzazione delle previsioni del PI è da effettuarsi con PUA.

GENERALITÀ

2. Appartengono ai PUA gli strumenti di cui al precedente art. 4 delle presenti norme.
3. Gli strumenti attuativi, qualora vigenti, mantengono la loro validità temporale.

ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE SUL COMMERCIO 50/2012

Art. 51 – Legge Regionale 50/2012

1. In attuazione della LR 50/2012 vengono riportati i perimetri ed i simboli la cui normativa di riferimento è quella dell'art. 18 precedente.
2. La descrizione è:
   - perimetro centro storico;
   - perimetro centro urbano;
   - aree degradate.

VALORI STORICI – ARTISTICI – AMBIENTALI – NATURALISTICI

Art. 52 – Mobilità lenta – Percorsi ciclopedonali esistenti e/o di progetto

1. Le piste ciclopedonali appartengono alle azioni di rivalutazione paesaggistica ed alla trama di percorsi protetti ciclopedonali, allo scopo di creare una rete di viabilità alternativa e di mobilità nell'ambito urbano e del territorio rurale.
2. Il tracciato dei percorsi pedonali – ciclabili è individuato nelle tavole del PI con apposita grafia; l'esatti sedime sarà determinato dal progetto esecutivo del percorso.
3. I percorsi ed i tracciati storici non possono essere modificati nel loro sedime planimetrico, eventuali rettifiche che si rendano necessarie per motivi di sicurezza stradale, non possono comportare la soppressione dell'antico sedime.
4. Il manto di copertura per le parti non ancora realizzate, dovrà essere previsto in materiali compatibili con i caratteri storici ed ambientali del tracciato, privilegiando rivestimenti parzialmente permeabili.
5. Devono essere conservate lungo il tracciato: alberate, masse arboree, cespugli, siepi ed alberi, secondo il criterio della naturalità.
6. È vietata la realizzazione di pavimentazioni impermeabili della viabilità "esistente non asfaltata" alla data di adozione del presente PI. Gli Enti Superiori possono concorrere alla manutenzione di tale viabilità ferme restando le caratteristiche geometriche del manufatto.
7. È vietata la chiusura dei fossi di guardia al reticolo stradale.
8. La realizzazione delle piste ciclabili dovrà essere eseguita in armonia con quanto contenuto nel "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992 e comunque secondo eventuali nuove e più recenti disposizioni contenute in librerie più recenti.

Art. 53 – Itinerari di interesse storico

1. Nella tavola del PI vengono individuati gli itinerari di interesse storico.

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

3. Costituiscono parte integrante degli itinerari anche la trama di sentieri e di carrarecce interpoderali, di fossi e di scoli, di filari alberati e di delimitazioni fondiarie organizzati con graciture parallele od ortogonali. Si considerano altresì elementi propri dell'impianto da tutelare la ubicazione e la struttura di quegli edifici rurali tradizionali (abitazione ed annessi rustici sia isolati che organizzati a corte), che, pur risalenti ad epoche più recenti, costituiscono testimonianze di un assetto insediativo connotato da una significativa persistenza localizzativa del corso del tempo.

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

5. In tali zone si devono osservare le seguenti direttive:

   a. Ogni intervento di trasformazione delle componenti infrastrutturali o edificate in questa zona deve assumere un criterio progettuale di mantenimento, di ripristino e di valorizzazione degli elementi morfologici evidenziati, sia tramite il recupero e riuso dei tracciati e dei manufatti – ove possibile – sia tramite nuovi inserimenti rispettosi della trama reticolare originaria.

   b. In caso di realizzazione di nuovi tracciati viari, questi dovranno essere dotati di opportuni attraversamenti per facilitare la fauna stanziale sempre con riferimento alla viabilità è necessario che la viabilità di connessione con gli assi storici preveda:

   - idonee aree di sosta e parcheggi;
   - in prossimità delle fermate dei mezzi pubblici di trasporto, si dovranno attrezzare apposite corsie di decelerazione e rientro (golfo di fermata);
   - nei corridoi viari, in sede propria, piste ciclabili ed attraversamenti attrezzati;
   - l'utilizzazione di asfalti fonoassorbenti per la bitumazione delle strade e l'uso di dissuasori di velocità nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile;
   - opportuni accorgimenti per la mitigazione visiva e acustica;

- l'eliminazione, ove possibile, degli elementi di ostacolo rigidi prospicienti al bordo stradale, con esclusione di quelli appartenenti a complessi storico-monumentale, sostituendoli con quelli ad elevato assorbimento d'urto;
- si dovranno predisporre sistemi di raccolta dell'acqua di ruscellamento di piazzali e carreggiate e di trasporto, senza dispersione, ai punti di depurazione;
- le scarpate e le aree relitto dovranno essere attrezzate con idoneo equipaggiamento a verde;
- negli interventi di restauro della viabilità, i progetti dovranno contenere i supporti per la realizzazione, per i centri urbani, di barriere antirumore a verde da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica;
- nella riorganizzazione degli accessi laterali si dovrà prevedere la riduzione del numero degli stessi;
- si dovrà provvedere alla formazione di nuclei di vegetazione arborea e arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedalogiche del luogo e salvaguardare l'attecchimento naturale della flora spontanea lungo le eventuali scarpate.

c. Sul sedime degli assi non eventualmente adibiti a viabilità pubblica è vietata ogni nuova costruzione per una profondità di 10,00 ml su entrambi i lati degli assi.

d. Nel caso di nuova edificazione la collocazione di corpi edilizi dovrà tener conto del criterio di orientamento ortogonale rispetto agli assi viari, della tipologia edilizia e delle relazioni tra i diversi edifici al fine di favorire una organizzazione accorpata delle volumetrie. I manufatti ausiliari (quali recinzioni, ponti, ecc.) e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno essere concepiti in modo da non alterare o interrompere la continuità ed il carattere dei coni ottici creati eventualmente dai tracciati viari maggiori e minori e della rete di canalizzazione agricola.

e. È esclusa ogni attività di carattere estrattivo e la realizzazione di qualsiasi tipo di discarica rifiuti, di deposito e di rottamazione all'aperto non oggetto di apposita concessione.

f. Sono da recuperare gli itinerari storici scomparsi nel tempo secondo le loro funzioni e con interventi di ingegneria naturalistica, nel principio della norma del presente articolo.

g. Dovrà essere preservata la continuità visuale e fruitiva del tracciato storico, anche nel caso in cui si renda necessaria la localizzazione di interventi di interesse pubblico, favorendo a tale fine il ripristino della percezione visuale delle tracce territoriali (fossati, filari alberati, siepi, strade

agricole), il recupero e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie originarie da ulteriori trasformazioni improprie;

h. Dovrà essere perseguito il miglioramento dei caratteri fortemente artificiali con interventi di rinaturazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti;

i. Dovranno essere predisposti gli accorgimenti finalizzati all'abbattimento degli inquinanti ed al miglioramento della qualità insediativa;

j. Si dovrà favorire la riconversione colturale delle aree agricole finitime.

k. In armonia con i disposti delle Amministrazioni periferiche del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, è stabilita la conservazione dell'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi e di ogni traccia storica esistente;

l. Gli eventuali ritrovamenti archeologici dovranno essere tempestivamente segnalati alla soprintendenza.

Art. 54 – Itinerari di interesse turistico

.1. Ogni intervento dovrà avvenire in armonia con i disposti di cui al precedente articolo 53 delle presenti norme.

Art. 55 – Corridoi ecologici principali

1. Costituisce l'ossatura della rete stessa; si tratta di corsi d'acqua svolgono il ruolo di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

2. La funzione di tali corridoi è esaltata dal fatto di essere delle idrovie all'interno di una matrice antropizzata. Tale peculiarità mantiene e favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

3. Nei corridoi ecologici è consentita l'implementazione di elementi di vegetazione secondo le essenze previste nel "Prontuario di mitigazione ambientale".

4. Negli ambiti dei corridoi ecologici è vietata la nuova edificazione mentre le aree stesse concorrono alla formazione dell'eventuale e solo volume agricolo consentito.

Art. 56 – Corridoio ecologico secondario

1. La funzione dei corridoi secondari è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, zone cuscinetto e zone di restauro ambientale, assicurando uno scambio tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

2. Nei corridoi ecologici è consentita l'implementazione di elementi di vegetazione secondo le essenze previste nel "Prontuario di mitigazione ambientale".

3. Negli ambiti dei corridoi ecologici è vietata la nuova edificazione mentre le aree stesse concorrono alla formazione dell'eventuale e solo volume agricolo consentito.

Art. 57 – Coni visuali

1. Il PI individua i coni visuali volti alla percezione del paesaggio e dei beni storici artistici.

2. Il cono, ove posizionato, genera un vincolo con un angolo la cui ampiezza viene fissata in 45°, la sua estensione è di 200 m per gli ambiti aperti, mentre quelli posizionati in prossimità di beni storici architettonici l'estensione è fino all'incontro del bene stesso. La succitata estensione è di m 50 per i due coni visuali di Mottarelle.

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

4. Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali verranno ammessi gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di specifica scheda di

intervento, mentre per gli edifici catalogati come storico-ambientali gli interventi ammessi saranno quelli individuati nelle schede d'intervento specifiche al fine di eliminare elementi incongrui, che potranno essere oggetto di credito edilizio.

5. Il luogo generatore di cono visuale dovrà essere organizzato mediante la creazione di spazi attrezzati atti alla sosta delle persone. Comunque, al fine di ottenere il risultato del presente articolo, i coni visuali, qualora non perfettamente individuati dal PI potranno essere spostati mantenendo però i principi di tutela di cui sopra.

Art. 58 – Area di connessione naturalistica di secondo grado

1. Sono aree funzionali alle aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.
2. In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:
   - il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
   - lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruitive (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
   - la tutela e la crescita del patrimonio agro–forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle delle aree degradate;
   - la tutela e la crescita del patrimonio agro–forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica;

- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, turismo rurale, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari;
- in queste aree è da incentivare lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

3. In tali ambiti il PI prescrive:
   - la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa e pertanto prevede la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;
   - nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità…).
   - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
   - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento alle aree fluviali e para fluviali;
   - la creazione, di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
   - di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
   - di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;

- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

4. In tali ambiti il PI in connessione alla rete idrica prescrive:
   - la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari che vanno conservati;
   - la massima tutela ai nuclei boscati che vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
   - che gli interventi non possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici;
   - il divieto di rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
   - che è obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

Art. 59 – Ambito di bonifica integrale ed aree ad elevata utilizzazione

1. La normativa è volta alla:
   - tutela delle sistemazioni e degli elementi di valore storico/ambientale di contorno (edifici, manufatti, aggregati edilizi storici, aree scoperte, alberature, ecc.) che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento

qualificatore, nonché le principali vedute sul contesto paesaggistico circostante, da valorizzare ed eventualmente attrezzare come punti di sosta;

- realizzazione, ampliamento e rifacimento di nuova viabilità e rete irrigua, riprendendo, ove possibile, l'orditura agraria;
- tutela e riqualificazione delle parti più integre del territorio agricolo, mediante:
  - il riconoscimento e la riqualificazione degli ambiti di edificazione diffusa;
  - la prescrizione di limiti fisici alla nuova edificazione che dovrà essere sviluppata, nei limiti consentiti dal P.I., attraverso il mantenimento inalterato delle sistemazioni idraulico-agrarie a cavino e lasciando libere le capezzagne e/o i fossati di ripartizione delle centurie;
  - il riordino della zona agricola all'interno dei riquadri del graticolato mediante misure di incentivazione, determinanti crediti edilizi, finalizzati a promuovere la demolizione delle opere incongrue e delle strutture agricole non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, l'eliminazione degli elementi di degrado e delle attività produttive in zona impropria;
  - il divieto, di norma, di interramento o tombamento con canalizzazioni artificiali della rete irrigua esistente; sulla medesima sono ammissibili solo tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di accessi carrai / pedonali, previo eventuale parere delle autorità idrauliche competenti;
  - la promozione di iniziative e progetti di fruizione, per favorire la conoscenza del sistema storico dell'agrocenturiato.

Art. 60 – Aree rappresentative del paesaggio del Veneto – Ambito del Paesaggio della Bonifica del Brenta e dell'Adige – Ambito cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

1. La normativa specifica declamata singolarmente nelle presenti norme e quelle relative al sistema naturalistico – paesaggistico di "Lavacci" tutelano la riqualificabilità del territorio di Villa Estense. Quindi i principi esplicitati dal PTRC e dal PATI sono ampliamente soddisfatti.

Art. 61 – Qualità biologica dell'acqua – Ambito inquinato e leggermente inquinato

1. Il Comune per quanto di competenza vigila i suoi corsi d'acqua dichiarati inquinati, segnalando le anomalie riscontrate e/o riscontrabili all'ASL di competenza.
2. Il Comune provvede ad eseguire quanto superiormente comunicato.

Art. 62 – Bacino Lavacci

1. Appartengono al bacino Lavacci le seguenti indicazioni planimetriche:
   - area nucleo;
   - area di connessione naturalistica;
   - vincolo paesaggistico corsi d'acqua;
   - ambito destinato prevalentemente a bosco e/o a rimboscimento;
   - vincolo a destinazione forestale;
   - ambito di pianificazione coordinata;
   - area di tutela ambientale umido dei "Lavacci";
   - area per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna;
   - elementi area "Lavacci";
   - elementi lineari "Lavacci";
   - itinerari navigabili.
2. Quanto sopra riportato dovrà far parte di un "Piano di settore coordinato" così come previsto dall'art. 17 del PAT, dal PTCP e dal PATI dell'Estense.
3. Si dettano comunque alcuni indirizzi per una buona regolamentazione del sito:

   a. ***Ambiti di rilevante interesse paesaggistico – ambientale***

      Dove i criteri di naturalità devono prevalere anche su quelli della produttività agricola; vanno quindi mantenuti tutti i caratteri del paesaggio agrario, le siepi, le macchie arboree, le alberate ed in particolare gli argini dei canali con il recupero dei relativi ecosistemi.

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

In tale area è auspicabile la formazione di un parco agrario – fluviale, è ammessa la realizzazione di percorsi pubblici o di interesse pubblico, con fondo stradale naturale, per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione, nonché le attrezzature di servizio al parco, per la sosta, la ricreazione e per il tempo libero,

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

È consentita la realizzazione di percorsi pedonali – ciclabili, preferibilmente su capezzagne o antichi percorsi in disuso; per i fondi interamente ricadenti all0interno di questa zona è comunque ammessa la realizzazione di fabbricati di cui alla LR 11/2004.

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

Sono ammesse attività agrituristiche.

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

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

Il parco agrario fluviale può essere ulteriormente sviluppato con uno specifico "Piano ambientale.

La progettazione dovrà tenere conto delle possibilità di integrazione delle esigenze di manutenzione delle sponde dei corsi d'acqua e relativi interventi idraulici con altre finalità paesaggistico – ricreative, quali la creazione di particolari percorsi protetti e di arricchimento del patrimonio arboreo delle fasce latistanti. Inoltre andrà limitato il ricorso ai manufatti minerali privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di opere in terra e di coperture vegetazionali.

In tali ambiti sono da incentivare:

- le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, attrezzature e strutture di supporto, ecc).
- le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di promozione e supporto della fruizione visitazionale, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali;
- la riqualificazione paesistica delle sponde degradate compromesse da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

In dette aree saranno ammessi e si promuovono progetti orientati:

- alla conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.) ivi presenti;
- ad iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica e garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli;
- alla creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

In tali ambiti:

- i corsi d'acqua devono conservare il carattere ambientale proprio delle vie d'acqua, mantenendo i profili naturali del terreno, la vegetazione riparia, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recuperando gli accessi fluviali e la navigabilità con natanti non invasivi del sistema naturalistico;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., e le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici originali del territorio.

Nell'ambito dell'area di pregio naturalistico-ambientale sono, altresì, vietati:

- interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
- interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

b. Ambito destinato prevalentemente a bosco e/o rimboschimento

La cui funzione è di mitigazione ambientale al fine di ridurre gli impatti fra zone diverse del territorio comunale all'interno delle quali l'eventuale edificazione e resa compatibile con le finalità di mitigazione e compensazione.

Il Piano potrà prevedere l'inserimento di impianti vegetazionali che dovranno ispirarsi ai seguenti criteri:

- essere prevalentemente caratterizzata da piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Villa Estense e l'intorno con l'utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
- rispetto della biodiversità in ambito urbano;
- rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
- corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
- scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
- diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
- ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
- facilità di manutenzione;
- rispetto della funzione estetica del verde.

Inoltre i progetti per interventi di percorsi ciclopedonali si realizzeranno prevedendo eventualmente una pavimentazione del tipo:

- 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;
- 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;
- 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 invaso compensativi ed integrativi;

- laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze;
- inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

c. Alberate di pregio ambientale

È da considerare il reticolo di siepi e alberate che costituiscono la rete ecologica minuta e più pervasiva perché assicura un buon grado di naturalità all'agro-eco-tessuto dei seminativi e dei prati stabili e degli spazi aperti del contesto dei centri minori. Tale reticolo, molto ricco nel paesaggio agricolo storico, ha subito una drastica riduzione a seguito della modernizzazione dell'agricoltura. Si tratta di beni naturali di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale biologica, salvaguardandone l'apparato radicale da manomissioni di qualsiasi genere che possano comprometterne la stabilità e lo stato sanitario. In particolare il potenziamento e la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree assume importanza strategica per riordinare morfologicamente e percettivamente l'edificato e le aree scoperte.

Occorrerà ancora:

- vietare tutti gli interventi, senza autorizzazione, che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
- l'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non potrà essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.
- le azioni da svolgere per la tutela di questi elementi:
  - sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, etc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, etc.
  - prevedono la conservazione della diversità biologica e del paesaggio;

- promuovono la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
- prevedono la valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo; eventuali interventi di sostituzione devono essere autorizzati dall'Ufficio comunale competente.

- È ammesso l'impianto di fasce tampone costituite da siepi e filari per interventi di rinaturalizzazione di corpi idrici e per la protezione delle coltivazioni da fonti di inquinamento urbano o stradale.
- Va favorita la tutela delle aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola.
- Va favorito l'aumento delle caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella ripariale e spondale, che di quella campestre.
- Va favorito il raccordare di siepi e filari alberati, anche con piccoli interventi che possano creare un sistema continuo.

d. Macchie arboree di pregio ambientale

1. Il PI riporta il vincolo forestale di cui all'art. 14 della LR 52/1978 Legge Forestale Regionale.

   La rappresentazione delle superfici boscate negli elaborati del PI assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo sia del vincolo paesaggistico (art. 142 DLgs 42/2004) che del vincolo di destinazione forestale (art. 15 LR 52/78), considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate stesse.

   La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

   Le aree boschive costituiscono anche vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 DLgs 42/2004.
2. Vale quanto specificato al precedente punto b).

3. Il Piano, nel rispetto della LR 52/1978, prevede già la tutela delle aree boschive, masse arboree ed esemplari isolati esistenti, in quanto elementi di pregio paesaggistico e naturalistico, che assumono ruolo rilevante nella conservazione della biodiversità.

   Valgono le seguenti disposizioni:

   - eventuali interventi devono, comunque, rispettare quanto previsto dalla LR 52/1978 e successive modifiche.
   - è vietata l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
   - è vietato tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie; è, comunque, consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
   - in sede di Piano di settore si privilegeranno gli standard relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico al fine di garantire la sostenibilità ambientale prevista dal processo di valutazione ambientale strategico. Le modalità e tecniche per la realizzazione di tali ambiti dovrà tener conto:
   - integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
   - la quantificazione e la previsione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione. Si dovrà impiegare una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO_2 dispersa nell'aria. Tale metodologia permette di compensare in parte la CO_2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari…): considerando infatti che, secondo il metodo ARPAV, ogni ettaro di bosco produce 4 m^3 di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;
   - le modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali, se necessario, dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti e mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".

4. Si inseriscono, ancora, alcune indicazioni per la formazione generale del Piano di Settore del "Bacino Valgrande – Lavacci"

a. Usi ed attività antropiche compatibili

1. Il progetto di riqualificazione suddivide il biotopo in aree a diversa destinazione, ognuna delle quali avrà un diverso grado di utilizzo e di fruibilità. Il presente indirizza, in maniera differenziata, gli usi e le attività compatibili.

2. Area destinata a servizi: l'area in oggetto potrà essere fruita ai fini culturali, divulgativi e ricreativi, sarà l'area dove verranno accolte le comitive in visita guidata e dove, grazie alla predisposizione di pannelli espositivi, verranno evidenziate le peculiarità delle aree di tipologia omologa e le peculiarità del biotopo stesso. L'area potrà essere fruita per il ristoro dei visitatori mediante la predisposizione di strutture in materiale naturale, quali panchine e tavoli anche coperti. L'installazione di un sistema di barriere, opportunamente predisposte, consentirà di impedire l'introduzione di mezzi motorizzati all'interno di tale area, a scopo di parcheggio.

3. Area destinata a parco didattico: la fruibilità sarà orientata ai fini culturali, in riferimento al contesto del parco botanico ed a fini ricreativi in riferimento al contesto. Non sarà prevista la realizzazione né di strutture sopraelevate, né di strutture di mascheramento per il birdwatching. La fruizione sarà possibile durante tutto l'arco dell'anno, salvo casi particolari evidenziati eventualmente dal responsabile scientifico dell'area, di concerto con il Comitato Tecnico Scientifico se costituito ed il gestore dell'area.

4. Area destinata a parco naturale: la fruibilità in tale area sarà esclusivamente di tipo culturale e sarà limitata temporalmente alla fase di sviluppo dell'ecosistema. Non sarà prevista la realizzazione né di strutture sopraelevate, né strutture di mascheramento per il birdwatching.

5. Area arginale sinistra idrografica del Canale Garzone: lungo la sommità arginale potrà essere canalizzato il transito dei visitatori, in alternativa alla carrareccia posta al piede dell'argine stesso. La limitazione temporale e spaziale a tale uso sarà in relazione a quanto esposto a proposito delle precedenti sezioni dell'area. In particolare, la limitazione in senso temporale sarà determinata da situazioni particolari, valutate dal responsabile scientifico, e riconducibili ai periodi di maggior sensibilità, quali nidificazione e cova; la limitazione in

senso spaziale sarà determinata dell'evolvere delle condizioni ambientali nella sezione a parco naturale; di conseguenza, una volta raggiunta una sufficiente naturalità in tale sezione, il transito sulla sommità arginale sarà limitato alla sola sezione corrispondente al parco didattico. Non saranno realizzate né strutture sopraelevate, né strutture di mascheramento per il birdwatching.

6. **Area arginale sinistra idrografica del Cavo Masina:** sarà la sezione principalmente deputata alla canalizzazione dei flussi fruitivi. Considerata la limitata sezione dell'alveo e quindi la limitata distanza che separa la zona fruitiva dall'area di nidificazione della garzaia, nei periodi di accoppiamento, cova e svezzamento della prole, il disturbo causato dal transito dei visitatori lungo la sommità arginale non potrà essere irrilevante.

Previo accordo con gli organi competenti, dovrà essere sviluppata sulla parte sommitale della scarpata interna, una cortina verde a fini di mascheramento, composta da specie arbustive ed erbacee, particolarmente flessibili, tali da rispondere alle condizioni normative previste.

Non saranno realizzate né strutture sopraelevate, né strutture rigide di mascheramento, ma paratie flessibili, realizzate in materiale naturale quale la cannuccia palustre, provviste di feritoie per il birdwatching, a completamento dei varchi realizzati nella cortina verde, mediante oculati interventi di potatura.

Le attività agropastorali (sfalcio a scopo di fienagione sulla sommità e banca arginale, pascolamento brado di ovocaprini ed equini) attualmente in essere, saranno ancora consentite; così pure l'attività cicloturistica ed equituristica.

b. Tutela del sito

1. **Finalità:** i presenti indirizzi di tutela definiscono le modalità di fruizione dell'area e le attività in essa consentibili o da interdire.

   Le attività qualora consentite sono finalizzate a contemperare le opportunità di fruizione dell'area con l'esigenza di tutelare la quiete e la riproduzione della fauna che vi insiste anche saltuariamente e di garantire lo sviluppo armonico delle specie botaniche ivi presenti.
2. **Accessibilità:** sarà da vietare l'apertura di nuove strade e l'asfaltatura delle strade bianche.

   Sarà vietata la navigazione a motore.

Sono fatte salve le esigenze di conduzione e sorveglianza dell'area, di gestione idraulica, per interventi di protezione civile e per lo spegnimento degli incendi.

3. **Fruizione:** la fruizione culturale è consentita durante tutto l'anno. Qualora si ravvisi la necessità, per particolari motivi inerenti situazioni suscettibili di creare alterazioni e/o disturbo alle componenti biotiche presenti, quali ad esempio le nidificazioni di specie di particolare interesse faunistico, quali la preservazione del calpestio di particolari specie botaniche di pregio, potrà esservi l'interdizione spaziale e/o temporale di alcune porzioni dell'area.

   La fruizione culturale sarà consentita nell'area destinata a parco didattico e, di norma, sarà da vietare nelle aree destinate a parco e riserva naturale.

   La fruizione ricreativa sarà consentita nelle zone attrezzate a tal fine.

4. **Tutela della flora e della fauna e dell'ecosistema:** verrà perseguita la tutela della flora, delle specie fungine, della fauna minore e dell'ecosistema. Le forme di tutela sono desumibili dai contenuti dei seguenti passi legislativi: LR 53/1974; art. 21 del PTRC; art. 4 del DLgs 152/1999; c. 1, 3, 5 art. 5 e c. 1 lett. d) art. 6 L 352/1993; c. 4, 6, 7 art. 12 LR 19/1998. Tali indicazioni verranno adottate quali limitazioni all'attività antropica nell'area.

   La tutela della fauna omeoterma sarà perseguita ai sensi dell'art. 21, c. 1, lett. a) della L 157/1992 ed ai sensi dell'art. 10 LR 50/1993.

   Sarà da vietare la pesca negli specchi d'acqua interni e nell'alveo del Cavo Masina nel tratto prospicente il biotopo.

   Sarà vietato il pascolo di bestiame all'interno del biotopo se non specificatamente autorizzato dal responsabile scientifico dell'area.

5. **Vincoli diversi:** sono da vietare tutti gli interventi di edificazione nell'area golenale.

   Sono da vietare gli scavi, i movimenti di terreno, l'apertura di cave e gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo; sono fatti salvi gli interventi previsti nel progetto di valorizzazione ambientale, gli interventi finalizzati ad evitare e/o ripristinare la consistenza degli specchi d'acqua, a seguito di fenomeni di interramento, gli interventi finalizzati alla sistemazione idraulica previsti dall'Ente competente.

   La ripulitura del fondo dell'alveo dei corsi d0acqua e di ogni altro invaso andrà eseguita per tratti alternati di lunghezza non superiore a 200 metri, per i corsi d'acqua, e non superiore a 30 metri per gli specchi d'acqua interni. -la ripulitura del tratto non interessato

dall'intervento potrà essere realizzata non prima del ripristino delle condizioni ambientali ed ecologiche preesistenti; andranno comunque esclusi dagli interventi i tratti dove insistono specie zoologiche e/o botaniche rare (secondo quanto segnalato in: S. Pignatti – Flora d'Italia – Edagricole – 1992).

Sono da vietare gli emungimenti in alveo e/o in falda e/o negli specchi d'acqua che alterino l'equilibrio ecologico.

È da vietare qualsiasi utilizzo culturale dell'area diverso da quello naturalistico; sono fatti salvi gli interventi finalizzati all'alimentazione della fauna, previsti ed autorizzati dal responsabile scientifico dell'area.

Sono da vietare le attività suscettibili di arrecare disturbo alla fauna o suscettibili di alterare l'equilibrio ecologico; in particolare è vietato bruciare le stoppie e le altre formazioni vegetali.

Sono salvaguardate le fitocenosi arboree, arbustive ed erbacee. Il taglio a raso della componente erbacea è consentito nei soli tratti destinati ad area di servizio, a parco didattico ed a parco naturale; in quest'ultima sezione, solo per il tempo necessario ad affrancare la componente arboreo-arbustiva dalla componente erbacea.

È da vietare introdurre cani, anche al guinzaglio.

È da vietare accendere fuochi liberi, sono fatti salvi gli interventi connessi alla gestione agroforestale, purché esercitati nei limiti previsti dalla legislazione in vigore.

È da vietare l'installazione di nuovi impianti per la produzione ed il trasporto di energia, quali elettrodotti e gasdotti, ed impianti per le telecomunicazioni, quali antenne per ponti radio, ecc.

6. **Disposizioni urbanistiche:** andrà individuata una fascia esterna di 200 metri dove vietare la nuova edificazione e/o la trasformazione d'uso a fini produttivi; gli ampliamenti di edifici preesistenti, adibiti ad uso residenziale, andranno concessi solo in aderenza al preesistente, fatte salve inderogabili esigenze di tutela architettonica.
7. **Vigilanza e sanzioni:** è demandato al Servizio caccia e pesca della Provincia di Padova la vigilanza in merito al rispetto della normativa specifica ed è demandato agli Organi di polizia locale il compito di far rispettare tale regolamento.

c. Competenze e risorse economiche

1. **Competenze della Regione:** la Regione aggiorna l'elenco degli "ambiti naturalistici di livello regionale", di cui all'art. 19 del PTRC attualmente in vigore, includendo l'area in oggetto.
2. **Competenze della Provincia:** la Provincia adegua il proprio PTCP alle direttive del presente piano d'area e di gestione e ne recepisce le indicazioni progettuali ed i vincoli.
3. **Competenze del Comune:** il Comune adegua, alla prima occasione utile, gli strumenti urbanistici alle previsioni del presente piano d'area e di gestione e ne recepisce le indicazioni progettuali ed i vincoli.
4. **Competenze del Consorzio di valorizzazione** (eventualmente se costituito): il Consorzio di valorizzazione incarica un responsabile scientifico che esercita il controllo sul soggetto gestore per quanto attiene gli interventi gestionali da costui operati.

   Il Consorzio di valorizzazione delega la gestione materiale dell'area ad un soggetto gestore mediante convenzione pluriennale, stipulata sulla base del presente piano di gestione.
5. **Risorse economiche:** il Consorzio di valorizzazione individua le risorse necessarie alla gestione corrente e/o straordinaria dell'are attingendo agli stanziamenti specifici garantiti dai Comuni territorialmente competenti, ai contributi pubblici attivabili, sia in sede provinciale, che regionale, che europea e ad eventuali contributi e/o donazioni private.

   I fondi di cui al comma precedente sono gestiti dal Presidente del Consorzio di valorizzazione.

   Il Presidente del Consorzio di valorizzazione relaziona annualmente il Consorzio stesso sull'utilizzo e la consistenza di tali fondi.

MANUFATTI STORCI – ARTISTICI – AMBIENTALI

Art. 63 – Edifici storici, pertinenze da tutelare e contesti figurativi di complessi monumentali

1. Trattasi di edifici storici presenti nel territorio comunale e parzialmente regolamentati con scheda d'intervento.
2. Tali edifici sono suddivisi in:
   a. edifici di valore monumentale (Ville Venete);
   b. edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ed elementi puntuali;
   c. appartengono agli edifici storici:
      - le pertinenze scoperte da tutelare;
      - il contesto figurativo di complessi monumentali.

Edifici, manufatti ed aggregazioni edilizie di pregio storico, artistico, ambientale ed aree di pertinenza

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

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

La tavola di PI individua gli edifici, i manufatti, le aggregazioni edilizie contrassegnandoli con apposito simbolo e numero della scheda d'intervento (edifici ex LR 24/85). Qualora vi sia contrasto tra la normativa generale e la normativa della scheda prevale la regola più restrittiva.

A. Edifici di valore monumentale

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

rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

B. Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale ed elementi puntuali

Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale per i quali gli interventi sono già regolamentati da specifica scheda d'intervento.

C. Pertinenze scoperte da tutelare – Contesti figurativi di complessi monumentali

Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità" dove sono vietati gli interventi di trasformazione che ne possano compromettere l'integrità.

Con il progetto edilizio dell'intervento sull'edificio storico si dovrà progettare e realizzare giardini storici e disciplinare gli interventi volti al recupero e alla tutela degli stessi, secondo gli indirizzi e i criteri della "Carta di Firenze" redatta dal Comitato internazionale dei giardini storici il 15 dicembre 1982 a completamento della "Carta di Venezia".

Nell'elaborazione della disciplina di cui al comma 2, tali ambiti dovranno essere considerati unitamente al loro intorno ambientale urbano e/o rurale, artificiale o naturale. Essi dovranno essere conservati in un intorno ambientale appropriato. Le misure di tutela riguarderanno l'insieme delle infrastrutture sia interne che esterne (canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia, di coltivazione, etc.).

In riferimento agli elementi puntuali individuati dal PAT il PI, in relazione al territorio considerato, perseguirà la messa a sistema di:

a. aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
b. aree boscate anche minime;
c. prati;
d. siepi e filari;
e. neo-ecosistemi paranaturali;
f. è vietato lo smembramento 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;
g. sono da riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;

h. sono da conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia ed alla composizione delle masse arboree;
i. sono da evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
j. è da approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca;
k. all'interno delle aree del presente articolo non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema considerato;
l. devono in ogni caso essere garantiti:
   - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
   - la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI TEMATICHE

.1. La normativa della parte terza viene suddivisa nei seguenti tematismi:

- viabilità
- edilizia
- agricoltura
- idraulica
- ambiente
- programma finanziario

VIABILITÀ

Art. 64 – Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree destinate alla realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti ed infrastrutture ad essi collegate

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

Impianti stradali di distribuzione di carburanti e autolavaggi

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

1. **Tipologie minime d'impianto**

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

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

- la presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione dei rifornimenti;
- la presenza di un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità d'apertura di negozi, bar, edicole.

c. per la stazione di servizio:

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

2. **Ubicazione degli impianti**

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

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

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

3. **Superficie minima del lotto ed indici edilizi**

I nuovi impianti dovranno avere una superficie minima non inferiore a quella risultante dalla seguente tabella, secondo la ZTO d'appartenenza. Nel calcolo della superficie non vanno compresi gli accessi dell'impianto e relative corsie d'accelerazione e decelerazione e gli spazi liberi e a parcheggio degli eventuali esercizi commerciali connessi all'impianto.

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

*Unicamente nelle fasce di rispetto stradale

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

4. **Tutela della salute e dell'ambiente**

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

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

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

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

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

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

5. **Attività commerciali annesse**

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

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

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

   Tali attività dovranno in ogni caso disporre in aggiunta alla superficie minima di cui al precedente punto 3, della corrispondente superficie a parcheggio nella misura minima di 200 mq, oltre a 100 mq d’area scoperta disponibile e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell’impianto. Qualora le attività commerciali da insediare complessivamente, superassero il limite di mq 200 di superficie lorda di pavimento dovrà in ogni caso essere garantita una quantità di parcheggio pari alla superficie lorda di pavimento stessa.

Art. 65 – Viabilità

1. Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell’ambiente, modellando i manufatti sull’andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant’altro possa degradare l’aspetto dei luoghi.

2. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste – assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, ecc., hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del PI e fatte salve le necessarie varianti di adeguamento.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del PI prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile.
4. Qualora il progetto di nuove strade e/o l'adeguamento di quelle vigenti prevedendo la realizzazione di piste ciclabili, queste ultime dovranno essere realizzate in armonia con il "Manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla RV – 1992.
5. La viabilità a traffico limitato sarà oggetto di studi attuativi specialistici.

Art. 66 – Strade e strade a traffico limitato

1. Trattasi di strade interne al sistema agricolo, le quali dovranno essere mantenute secondo l'esistente operando sulle stesse con manutenzioni che adopereranno materiali naturali (ghiaia nel caso di strade bianche).
2. Qualora si rendesse necessario l'asfaltatura di strade bianche risulterebbe opportuno che il manto d'asfalto fosse localizzato nella sola parte centrale, lasciando quindi gli spazi laterali in terra battuta e ghiaia.
3. L'asfalto deve essere di tipo fonoassorbente.
4. È vietata l'aratura dei terreni ad una distanza inferiore di 1 m dalle strade di uso pubblico.

Art. 67 – Piazzola di sosta e ristoro

1. Trattasi di aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali, ciclabili e motorizzati preposte alla sosta delle persone e dei mezzi. L'organizzazione sarà da effettuarsi con panchine in legno e, dove ritenuto favorevole, con tavoli sempre in legno, ciò per l'effettuazione della ristorazione.

2. Gli spazi per il ristoro potranno essere coperti con manti in legno o canna palustre idoneamente inseriti nell'ambiente. A corredo di tali aree ci possono essere adeguati ambiti attrezzati per la dimora dei veicoli, inoltre andrà valutato caso per caso il tipo di piantumazione di siepi ed alberature necessarie.
3. Dovranno trovar posto altresì un adeguato numero di contenitori portarifiuti.

Art. 68 – Sicurezza stradale

1. Ai fini della sicurezza stradale è da prescrivere che gli accessi carrai siano attrezzati con aperture con comando a distanza, od in alternativa con l'arretramento dell'accesso rispetto alla strada e/o al marciapiede di almeno 5,00 ml.

Art. 69 – Fascia di attenuazione dell'impatto della viabilità comunale e intercomunale

1. Trattasi di viabilità diversa da quella di cui all'articolo 74 delle presenti Norme.
2. L'intorno di tale viabilità dovrà essere sistemato in modo da assorbire la presenza dell'infrastruttura nel paesaggio circostanti, attenuare l'inquinamento da rumore e mitigare gli impatti connessi all'esercizio del traffico.
3. Per tali interventi valgono le seguenti indicazioni:
   a. formare gli spazi a vegetazione arborea ed arbustiva per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il tracciato al fine di dissolvere l'effetto di linearità prodotto dall'infrastruttura nel passaggio;
   b. evitare gli effetti di accentuazione del tracciato sia pur realizzati con materiale vegetale;
   c. mascherare le scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
   d. mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
   e. adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura.
4. Gli interventi di attenuazione sono attuati, previo convenzionamento o accordi di programma, fra Società concessionarie, Enti competenti e le Amministrazione Locali interessate.

5. Va comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche non ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare.

EDILIZIA

Art. 70 – Piantumazione di alberatura per la nuova edificazione

Residenziale

1. Nel caso di nuova edificazione residenziale, dovrà essere riservato un terreno per giardino privato (quello pertinente al lotto edificabile) che dovrà essere progettato e realizzato considerando che almeno il 50% dello scoperto risultante dall'eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito.
2. Tale giardino dovrà contenere 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.
3. Relativamente ad eventuali posti macchina scoperti e alberatura, con essenze d'alto fusto, dovranno essere di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Produttiva

4. Nel caso di nuova edificazione produttiva (secondaria e/o terziaria) e nelle ristrutturazioni dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0,5 alberi ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Art. 71 – Aree a verde privato

1. Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi dalle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, nel rispetto delle alberature esistenti.

2. Per i fabbricati esistenti, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nelle schede “B” di progetto, sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 limitatamente all’ampliamento di cui sopra e 9 del RE.

3. In tali aree è possibile l recupero delle eventuali superfetazioni. La compatibilità del recupero dovrà essere dimostrato attraverso l’organizzazione dell’intera area di pertinenza dell’edificio e per gli usi compatibili.

Art. 72 – L’edilizia bioecologica

1. L’edilizia bioecologica si propone di riallacciare tra loro quegli elementi che tutti insieme compongono il sistema biologico dell’uomo ed è perciò una scienza interdisciplinare: con un efficace parallelismo paragona le mura domestiche alla pelle e parte dal presupposto che una casa salubre dovrebbe essere come una “terza pelle” dell’uomo.

2. Di più: si spinge ad affermare che l’involucro costituito dagli edifici e in particolar modo i materiali da costruzione che vi vengono utilizzati, sono da considerarsi come un organismo.

3. L’odierna edilizia convenzionale punta invece alla realizzazione di costruzioni impermeabili che operino come limite e sbarramento all’ambiente naturale e trascura del tutto il fatto che qualunque essere vivente sulla terra può trarre energia e stimoli solo dall’esterno, poiché nell’ ambiente naturale niente si può isolare dal resto.

4. Ecco allora che si può dire che la chiave per ricostruire un luogo di vita naturale è il rapporto tra abitazione e ambiente: i materiali da costruzione impermeabili impediscono questo effetto, mentre quelli permeabili e assorbenti, “tipo pelle”, rendono chiaro quel rapporto e assicurano una positiva qualità dell’aria e un clima benefico. Tali materiali, così come le sostanze con le quali ci nutriamo, fanno sì che ci sentiamo bene o male, pesanti o leggeri, malati o sani. Essi devono dare impulso vitale.

5. L’architettura bioecologica ritiene dunque “contro natura” le barriere poste tra gli esseri umani e tra di essi e l’ambiente in cui vivono. Punta al tentativo di promuovere un continuum tra ambiente interno ed esterno, ricreando in tal modo le condizioni per un maggiore rispetto della natura e per una migliore convivenza sociale, oltre che per una ri-creazione di un luogo di pace dove non occorra impiegare continuamente delle energie per tenere lontane le malattie della civilizzazione.

6. Nella scelta dei materiali da costruzione e di finitura di una casa dovremmo dunque tenere conto in primo luogo di alcuni fattori essenziali: la potenziale tossicità dei materiali impiegati, sia dal punto di vista del pulviscolo che possono sprigionare; la loro radioattività; la traspirabilità, che dovrebbe consentire la capacità di ricambio, assorbimento e remissione, tanto dell'umidità quanto di aria, calore ed elettrostatica; la permeabilità ai raggi cosmici e terrestri.

7. Punti qualificanti e basilari dell'architettura bioecologica sono:

- l'indagine preliminare per individuare, localizzare e misurare gli elementi perturbatori ed inquinanti che possono sussistere nell'ambiente, nei materiali e negli impianti;
- l'analisi della potenzialità energetica del sito, che dovrà essere utilizzata al massimo grado, usando solo impianti tecnologici ecocompatibili ridotti al minimo indispensabile e permettendo un microclima sempre gradevole in un ambiente naturale riequilibrato;
- la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, anche in caso di inserimenti che devono soddisfare alla condizione di compatibilità;
- i criteri di scelta dei materiali, che devono rispondere ai seguenti punti fondamentali:

  .a. siano possibilmente reperibili in loco;

  .b. si privilegino quelli naturali non nocivi, che non siano stati resi inquinanti da trasformazioni strutturali, stravolgenti la loro composizione chimica;

  .c. in ogni caso di utilizzo e trasformazione essi conservino costantemente la propria bioecologità;

  .d. siano riciclabili.

8. L'architettura bioecologica si propone di fornire infrastrutture e di costruire manufatti volti al massimo benessere psicofisico del fruitore, nel totale rispetto per l'ambiente, delle tradizioni e cultura locali, e delle loro evoluzioni nel tempo, usando tecnologie, materiali e modelli non alteranti.

9. Requisiti ai quali attenersi nella progettazione e costruzione di un edificio secondo i criteri dell'architettura bioecologica:

- il terreno su cui sorgerà la costruzione dev'essere privo da perturbazioni geologiche (correnti idriche, campi magnetici aerei e sotterranei);
- l'edificio deve essere collocato lontano da centri industriali e grandi correnti di traffico;
- le costruzioni devono essere distanziate tra di loro e collocate tra macchie di verde;

- la casa deve essere progettata a misura di chi vi abita e permettere la formazione di comunità;
- vanno usati materiali da costruzione naturali e non sofisticati;
- le pareti perimetrali, come pure quelle interne, devono permettere la traspirazione al vapore;
- la regolazione dell'umidità dell'ambiente deve avvenire in modo naturale e perciò vanno preferiti materiali igroscopici;
- le pareti esterne devono poter filtrare gli agenti tossici dell'atmosfera e neutralizzarli;
- vi deve essere un equilibrio delle caratteristiche termiche (accumulazione, coibenza, smorzamento);
- la temperatura ambiente e la temperatura superficiale devono essere ottimali;
- il riscaldamento deve essere radiante, con la massima utilizzazione dell'energia del sole;
- I tempi di asciugamento della costruzione devono essere brevi;
- terminata la costruzione, essa non deve emanare odori forti ma gradevoli e non emettere vapori tossici;
- mediante accorgimenti costruttivi bisogna prevedere una protezione da rumori e vibrazioni.
- i materiali da costruzione non devono emettere radioattività;
- bisogna preservare il naturale campo elettrico dell'aria e la ionizzazione fisiologica dei locali.
- è necessario non modificare il campo magnetico naturale;
- bisogna evitare la presenza di campi elettromagnetici indotti da installazione non schermate.
- si devono evitare influssi sulle radiazioni cosmiche terrestri;
- è necessario prestare attenzione all'arredamento e alle forme dei locali;
- è necessario rispettare le misure, le proporzioni e le forme armoniose;
- bisogna impiegare materiali bio-ecocompatibili e a basso consumo energetico (nella produzione, nella messa in opera e nel caso di demolizione);
- è necessario preferire materiali che non impoveriscano le risorse di materie prime in via di esaurimento;
- bisogna progettare senza conseguenze sociali dannose;

10. I requisiti dell'edilizia bioecologia si ispirano le "Linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 4/2007" e successive integrazioni con DGR 2499/2009, che costituiscono le direttive di tipo prestazionale necessarie e funzionali al riconoscimento della

sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, ai sensi della LR 4/2007 e della certificazione energetica degli immobili, ai sensi dell'art. 6, comma 1bis, lettera c) del DLgs 192/2005.;

11. Al fine di dare concreta attuazione ad una edilizia ecosostenibile l'Amministrazione Comunale prevede forme di incentivazione per interventi di efficienza energetica, impiego di fonti energetiche rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili soddisfacenti le "Linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 4/2007" e successive integrazioni con DGR 2499/2009.
12. Gli incentivi possono consistere in:
    a. coefficienti di riduzione da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione dell'intera unità immobiliare, come definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001;
    b. bonus volumetrici eccedenti i volumi legittimamente riconosciuti, nel rispetto di quanto previsto dal dimensionamento di ciascun ATO.
13. I criteri per la determinazione degli incentivi sono definiti con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.
14.

AGRICOLTURA

Art. 73 – Indirizzi tecnici per un'agricoltura a basso impatto ambientale

La finalità di tutela del suolo, delle risorse idriche superficiali e sotterranee e delle risorse paesaggistiche necessita l'adozione di tecniche agronomiche e di gestione del territorio in grado di limitare l'impatto ambientale dell'attività agricola e riguardanti:

.1. le produzioni vegetali;

.2. le produzioni animali;

.3. la gestione delle aree di bordo degli appezzamenti;

.4. manutenzione e pulizia di fossi e scoline;

.5. la viabilità rurale;

.6. la sistemazione delle aree di pertinenza delle aziende agricole.

Verranno incentivati nei diversi settori di intervento i seguenti indirizzi tecnici:

1. Produzioni vegetali:

a. adozione di razionali avvicendamenti colturali che consentano una maggiore efficienza dell'uso dei nutrienti da parte delle colture;
b. mantenimento di una copertura vegetale del terreno anche nel periodo che trascorre tra la raccolta di una coltura e la semina di quella successiva;
c. ricorso a tecniche innovative nella lavorazione del terreno che comportano, nel medio-lungo periodo, un incremento del contenuto di sostanza organica del terreno: lavorazione a due strati, lavorazioni ridotte, semina su sodo, inerbimento dei frutteti;
d. razionalizzazione delle tecniche di concimazione mediante:
    1. calcolo della dose ottimale di concime sulla base delle esigenze nutrizionali della specie coltivata e delle rese produttive ottenibili nell'ambiente in cui si opera, della dotazione in elementi nutritivi del terreno e della fertilità residua lasciata dalla precedente coltura;
    2. distribuzione dell'azoto in prossimità della fase di massimo assorbimento da parte della coltura;
    3. distribuzione localizzata del fosforo;
e. adozione di criteri di difesa integrata per il controllo delle malerbe volti a:

1. sostituire, dove possibile, i trattamenti chimici preventivi (pre-semina e pre-emergenza) con interventi in post-emergenza calibrati in funzione dell'infestazione reale;
2. adottare misure preventive volte a limitare la diffusione delle infestanti (avvicendamenti colturali equilibrati, sfalcio della vegetazione nelle aree incolte, ecc.);
3. localizzare i trattamenti chimici ed integrare con lavorazioni meccaniche (sarchiature e/o rincalzature);
4. impiegare erbicidi a basso impatto ambientale;
5. ricorrere in post-emergenza a miscele di erbicidi a dosi ridotte attivate con sinergizzanti;

f. impostazione della difesa integrata dai parassiti animali e vegetali sulla base dei seguenti criteri:
   1. rispetto di alcune misure preventive (avvicendamento colturale, concimazioni e irrigazioni equilibrate, ecc.);
   2. scelta, dove possibile, di varietà resistenti o tolleranti alle avversità;
   3. effettuare interventi chimici solo al superamento della soglia d'intervento;
   4. rispettare la fauna utile (predatori e parassitoidi) e ricorrere a mezzi biologici (ad es. Bacillus thuringensis) e biotecnici (ad es. ferormoni);
   5. impiegare prodotti chimici selettivi e con profilo eco-tossicologico favorevole;

g. predisposizione degli interventi di irrigazione e di regimazione delle acque in eccesso con accorgimenti che comportino una riduzione della velocità di scorrimento superficiale e del volume delle acque in eccesso defluenti verso i corpi idrici (superficiali e sotterranei);

h. valutazione dell'opportunità, anche ai fini di una razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, di sostituire i sistemi di distribuzione a scorrimento con impianti a pioggia e, per le colture specializzate (ad es. vigneti e frutteti), con impianti a microportata di erogazione.

2. Produzioni animali:

a. adozione di tecniche a basso impatto ambientale in merito alle strutture dell'allevamento, allo stoccaggio e trattamento dei reflui;

b. definizione delle dosi, dell'epoca e delle modalità di distribuzione nella fase di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, come da regolamento comunale, sulla base

   b.A. delle esigenze nutrizionali delle colture e delle caratteristiche pedoclimatiche e idrogeologiche dell'ambiente in cui si opera;

b.B. dei periodi di massimo assorbimento della coltura e quindi di massimo assorbimento di azoto (compatibilmente con le altre operazioni colturali);

b.C. delle motivazioni agro-ambientali che raccomandano di evitare lo spargimento durante la stagione invernale (dicembre – febbraio), su suolo innevato, gelato o saturo d'acqua, in giornate piovose e in giornate che precedono eventi piovosi, in avanzato stadio di maturazione della pianta, sui suoli a coltivazione orticola in atto, i cui raccolti siano destinati ad essere consumati crudi da parte dell'uomo;

c. razionalizzazione delle modalità di distribuzione dei liquali, evitando l'uso di irrigatori a lunga gittata nei terreni distanti meno di 100 metri dalle case di civile abitazione.

3. Gestione delle aree di bordo degli appezzamenti:

a. attuazione di interventi mirati volti a non spingere la lavorazione e la coltivazione del terreno fino al margine estremo degli appezzamenti adiacenti ai corsi d'acqua ed alle strade. Va prevista la possibilità di lasciare all'inerbimento spontaneo, o alla semina con miscuglio idoneo e sfalcio periodico, una fascia non lavorata di ampiezza di almeno 4 m per i corsi d'acqua e di 1 m per le strade. I medesimi benefici di riduzione delle perdite di lisciviazione superficiale e profonda di nutrienti ed altre sostanze dal campo verso il corso d'acqua possono essere ottenuti anche attraverso la piantumazione delle medesime aree.

4. Manutenzione e pulizia di fossi e scoline:

b. attuazione di programmi per il mantenimento di una efficiente rete di fossi e scoline attraverso:

b.1. pulizia periodica per il mantenimento dell'invaso;

b.2. sfalcio o lavorazione delle due sponde in momenti temporali diversi per evitare uno spoglio contemporaneo;

b.3. una forte limitazione dell'uso di prodotti chimici per le operazioni di diserbo scegliendo eventualmente quelli a rapida degradazione;

b.4. il divieto di bruciare la vegetazione delle sponde.

5. Viabilità rurale:

b. tutela della viabilità di penetrazione interna alla campagna favorendo interventi volti al mantenimento di coperture in terra battuta, ghiaia o inerbite ed escludendo l'asfaltatura.

6. Sistemazione delle aree di pertinenza delle aziende agricole:

a. valorizzazioni di corti, cortili ed aree di pertinenza delle aziende agricole corredando la progettazione degli interventi edilizi con indicazioni relativamente alla rimozione di strutture incongrue eventualmente presenti, alla valorizzazione degli elementi vegetali, all'utilizzo di materiali di pavimentazione, alla sistemazione di recinzioni e arredi esterni. In particolare:
   a.1. le nuove recinzioni dei fondi rustici devono essere formate da siepi vive di specie vegetali locali con eventuale rete metallica e zoccolo;
b. se trattasi di attività zootecnica dovranno essere previste idonee protezioni e/o mascheramenti arborei dei manufatti mediante l'utilizzo di specie d'alto fusto della tradizione agricola locale.

Art. 74 – Criteri di tutela e riqualificazione della vegetazione sul territorio agricolo

Si dettano alcune indicazioni di tutela e riqualificazione della vegetazione naturale presente sul territorio agricolo.

Le norme sono applicabili a tutte le emergenze floristiche, nonché agli elementi vegetali di seguito definitivi (indicati con e.v. nel proseguo):

a. alberi isolati con una circonferenza del tronco di almeno 100 cm misurata ad una altezza di 130 cm. se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza la misura viene effettuata immediatamente sotto l'attaccatura della chioma. Nel caso di ceppaie con più tronchi o di fusti policormici si considera circonferenze del tronco più grosso;

b. filari: successione lineare di individui arborei a sesto regolare con composizione mista o pura, sottoposti a governo ad alto fusto e composta da almeno tre soggetti;

c. siepi: associazione lineare di specie arboree e/o arbustive sviluppate per una lunghezza di almeno 10 m;

d. **gruppi o macchie di alberi**: area coperta da vegetazione arborea o arboreo-arbustiva, di forma varia, con presenza di vegetazione caratterizzata dall'assenza di caratteri di artificiosità quali sesti d'impianto regolari e/o densità omogenee.

Non sono soggetti alle seguenti norme:

a. gli **impianti di arboricoltura specializzata da frutto** (ad eccezione di noci, noccioli ed alberi da frutto non più utilizzati a scopo produttivo);

b. gli **impianti di arboricoltura specializzata da legno**;

c. i **vivai**;

d. la vegetazione di **giardini** e **parchi privati**.

c.A. Misure vietate

1. È vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale gli e.v. nei loro elementi costitutivi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.) ordinaria o straordinaria volte alla rinnovazione degli e.v.
2. È sempre vietata la capitozzatura degli alberi isolati e dei soggetti arborei nei filari, ad eccezione delle specie della tradizione agraria (salici e gelsi).
3. Per le siepi e per le macchie boscate è ammesso il taglio annuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno un pollone per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).
4. Sono consentiti gli interventi indispensabili a scongiurare un pericolo immediato, del quale deve comunque essere fornita prova documentale, con l'obbligo comunque della notifica entro 30 giorni all'Ufficio Tecnico comunale.

c.B. Eccezioni

1. I divieti di cui al punto A, commi 1 e 2, non si applicano quando:
   a. le piante possono provocare danni a persone o cose;
   b. trattasi di piante malate e la loro conservazione non sia possibile;
   c. è impedita o gravemente limitata una utilizzazione ammessa dalle norme urbanistiche;
   d. norme di diritto pubblico obbligano il proprietario a rimuovere o modificare gli e.v.;
   e. il divieto conduca ad un rigore imprevisto e l'esenzione sia conciliabile con il pubblico interesse.

2. Il riconoscimento di una deroga viene concesso per iscritto previa presentazione all'Ufficio Tecnico di:
   a. relazione illustrativa, a firma di tecnico abilitato in materia, delle motivazioni a favore della deroga con la specifica delle specie e dei caratteri morfometrici (diametro, altezza, fisionomia) nonché di eventuali altri elementi informativi ritenuti utili per una migliore valutazione qualitativa degli e.v.;

b. planimetria in scala adeguata (1:100 o 1:500) con indicata l'esatta collocazione degli e.v. interessati alla deroga;
c. idonea documentazione fotografica.

3. L'autorizzazione alla deroga può essere legata a disposizioni accessorie da parte dell'Ufficio Tecnico. In particolare al richiedente può essere imposto di piantare e mantenere a sue spese piante di determinate specie e dimensioni, scelte fra quelle elencate all'art. 4.5 del Prontuario di Mitigazione Ambientale, in sostituzione di quelle rimosse. La deroga può essere concessa con clausola della revoca o della scadenza.
4. Sulle deroghe il Comune decide entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

c.C. Protezione degli elementi vegetali nelle procedure di concessione edilizia

1. Ogni richiesta di concessione edilizia per interventi di nuova edificazione negli ambiti di applicazione delle presenti norme (zona E) deve essere corredata, per l'area di pertinenza interessata dall'intervento:
   a. relazione illustrativa e planimetria in scala adeguata (1:100 o 1:500) dove viene riportata l'esatta collocazione degli e.v. con la specifica della specie e dei caratteri morfometrici (diametro, altezza, fisionomia) nonché di eventuali altri elementi informativi ritenuti utili per una migliore valutazione qualitativa dei medesimi;
   b. idonea documentazione fotografica.
2. Il Comune in fase di rilascio della concessione edilizia può prescrivere al proprietario misure per la cura, la manutenzione e la difesa degli e.v..
3. Può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate. Possono altresì essere prescritti gli interventi volti alla messa a dimora di nuovi elementi vegetali scelti dall'elenco di specie previsto all'art. 4.5 del Prontuario di Mitigazione Ambientale.

Art. 75 – Impiego e spargimento dei liquami di allevamenti zootecnici

Per lo spargimento dei liquami zootecnici nel territorio comunale valgono i disposti della DGR 3733/92 e successive modifiche e le norme dello specifico regolamento comunale eventualmente approvato.

IDRAULICA

Art. 76 – Corsi d'acqua, canali, fossati e pozzi

b.1. Obiettivo del presente articolo è la sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio, fatte salve le prerogative del competente Consorzio di Bonifica in materia.

b.2. Si attuano inoltre le seguenti direttive e prescrizioni nella gestione dei corsi d'acqua, canali e fossati:

a. è vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali e delle canalette e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d'acqua, canali e fossati non devono essere rivestite con materiali non naturali;
b. al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque sono vietate le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica;
c. la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
d. è vietato l'interramento mediante tombinamento di corsi d'acqua, canali, canalette e fossati; la realizzazione di accessi alle abitazioni, qualora necessaria, sarà garantita con la posa in opera di manufatti "a ponte" aventi una lunghezza massima, sul corso d'acqua di ml 5,00;
e. è sempre vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari lungo i corsi d'acqua naturali e/o di bonifica agraria, mentre è consentita quella afferente alle strutture del corso d'acqua e del Codice della Strada;
f. nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d'acqua, fossi e canali valgono le direttive e distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, quelle del Codice Civile in materia di confine e quelle del Codice della Strada;
g. nella realizzazione di recinzioni di qualunque genere, siano essi afferenti a fondi privati che pubblici, deve essere garantito comunque il passaggio lungo l'argine per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei soggetti preposti. Sono pertanto vietate le recinzioni di qualsiasi tipo poste a distanza inferiore a ml 6,00 dal ciglio del corso d'acqua, canale o fosso;
h. è vietato realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere;

i. è fatto obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicarne la capacità di deflusso;

j. i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa dovranno, a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati;

k. nelle zone di tutela assoluta è vietata qualsiasi attività ad eccezione della coltivazione a prato non concimato;

l. nelle zone di protezione sono vietate le seguenti attività:

- aree per il deposito o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
- industrie per la lavorazione di prodotti bituminosi;
- autolavaggio;
- stazioni di servizio;
- materiali da costruzione e vendite di questi prodotti;
- cimiteri;
- depositi, vendita o sintesi di prodotti chimici;
- industrie per il montaggio di circuiti elettrici;
- industrie di galvanoplastica;
- negozi di pesticidi, derattizzazione, ecc.;
- deposito o produzione di fertilizzanti;
- fonderie, fornaci;
- garage per la riparazione e manutenzione di autoveicoli, incluse le operazioni di verniciatura;
- aree su strade principali per il deposito di sali antigelo;
- aree per il deposito di rifiuti liquidi industriali;
- aree per rottami e cimiteri per le macchine;
- industrie per la lavorazione dei metalli;
- industrie estrattive;
- reparti per l'assistenza ed il montaggio dei motori;
- produzione di vernici;
- deposito e lavorazione di prodotti petroliferi;
- studi fotografici incluso sviluppo di pellicole e di fotografie;
- lavorazione di materie plastiche;

- industrie poligrafiche;
- industrie cartarie;
- luoghi per l'eliminazione delle acque di scarico;
- deposito, lavorazione od eliminazione di materiali tossici;
- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale od "altro".

Art. 77 – Acque meteoriche

Il Piano adotta tecniche e misure atte a diminuire i fenomeni di eccesso idrico, con conseguente rischio idraulico, connessi a fenomeni di origine meteorica. Promuove e disciplina una corretta regimazione delle stesse con particolare riguardo alla salvaguardia delle risorse idriche profonde e al contenimento delle forme di erosione superficiale.

Le acque meteoriche provenienti dai tetti o da superfici pavimentate interne a lotti residenziali dovranno essere smaltite in superficie o nel primo sottosuolo, sulle aree di pertinenza del lotto o nella rete idrica di superficie previo impianto di separazione delle acque di prima pioggia, senza sversamenti diretti sulla via o aree pubbliche circostanti. L'immissione nella fognatura pubblica di acque bianche o miste è ammessa solo in seguito a relazione geologica che dimostri l'impossibilità di smaltimento in superficie, nel primo sottosuolo o nella rete idrica superficiale.

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti a parcheggio autoveicoli, esterni a lotti residenziali o interni a lotti industriali o comunque con attività diverse dalla residenza, vanno raccolte in una rete separata e condotte in apposite vasche di disoleatori opportunamente dimensionate. Solo successivamente al periodo di trattamento potranno essere convogliate alla rete idrica superficiale o scaricate nella rete fognaria pubblica per acque bianche o miste.

Le acque meteoriche provenienti da piazzali adibiti ad usi produttivi o comunque interessati da lavaggi di materiale e mezzi, nonché deposito di materiale e materie prime o rifiuti speciali, vanno raccolte separatamente in una rete predisposta e condotte in apposito impianto di depurazione io di pre-trattamento alla luce di adeguate analisi campionarie. Tali scarichi sono pertanto di tipo produttivo e sono soggetti alle autorizzazioni di legge.

Lo scarico di acque di pioggia o depurate nei corsi d'acqua, canali e fossi deve avvenire con le modalità dettate dal competente Consorzio di Bonifica a tutela dell'idoneità all'uso e della sicurezza idraulica del territorio.

È comunque sempre vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle acque sotterranee.

Utilizzo acque meteoriche di risulta (o che rimangono nel sito)

1. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
4. Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati ad interventi di manutenzione straordinaria e verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 500 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, a cui capacità deve essere pari ad almeno 50 l/mq di superficie coperta del tetto dell'edificio e delle superfici esterne pavimentate.
5. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acque in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
6. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotata di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 78 – Adeguamenti alla rete idraulica

1. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerate opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.
2. Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in Comuni diversi, rese insufficienti dall'aumento della portata di piena causata dall'impermeabilizzazione della stessa zona.

AMBIENTE

Art. 79 – Tutela della falda acquifera sotterranea

1. Il PI, riprendendo il PAT, si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico attraverso la verifica sulle condizioni che possano porsi come inquinamento della falda sotterranea. Indispensabile diventa il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, cimiteri.

PRESCRIZIONI

2. Tutti i pozzi eventualmente esistenti nel territorio con concessione per usi non domestici, dovranno essere dotati di contatore volumetrico come previsto dalla legislazione vigente, e i titolari dovranno comunicare al Comune il consumo annuale desunto dalla lettura al contatore.

3. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dall'art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive da parte degli Enti competenti.

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".

5. Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ossia la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali ed in accordo con gli enti gestori dei servizi di rete (punto 1.1.3 – parere commissione VAS n. 93 del 16-12-2010)

6. Le nuove richieste idriche nelle aree di nuova edificazione residenziale e commerciale nelle frazioni di S. Angelo, Caselle e Caltana, saranno oggetto in sede d PI un progetto mirato di potenziamento (punto 1.1.5 & 1.1.7 – parere commissione VAS n. . 93 del 16-12-2010)

<u>DIRETTIVE</u>

7. Il comune al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:

- ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente (N.B.: tutti i pozzi con Concessione Regionale al prelievo d'acqua sotterranea devono essere dotati di contatore volumetrico);

- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami:
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti.

Art. 80 – Inquinamento luminoso

1. Il PI, riprendendo il PAT, si prefigge l'obbiettivo della tutela della prevenzione dall'inquinamento luminoso attraverso:
   - riduzione dell'inquinamento luminoso;
   - sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
   - tutela e miglioramento dell'ambiente e conservazione degli equilibri ecologici;
   - risparmio energetico;
   - consentire le migliori condizioni alle attività degli osservatori astronomici.
2. Le sorgenti principali che possono causare inquinamento luminoso sono:
   - impianti di illuminazione pubblici;
   - impianti di illuminazione stradali;
   - impianti di illuminazione privati;
   - impianti di illuminazione di monumenti, opere, ecc.;
   - impianti di illuminazione di stadi, complessi commerciali, ecc.;
   - fari rotanti;
   - insegne pubblicitarie, vetrine.

PRESCRIZIONI

3. Il Comune si dovrà dotare di apposito Piano Comunale, in ottemperanza alle indicazioni contenute nella L. 17/2009.
4. Deve inoltre monitorare la conformità del suo eventuale inquinamento luminoso; qualora quest'ultimo non fosse conforme alle indicazioni della suddetta legge dovrà essere ricondotto all'interno dei parametri di cui alla citata legge.

Art. 81 – Tutela dall'inquinamento atmosferico e acustico

1. Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano e il Piano di Classificazione Acustica.

DIRETTIVE

2. Il Comune attraverso i piani di cui al precedente punto 1 dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature e prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

3. Per l'intero territorio comunale è stato verificato, dal valutatore della VAS, che non sussistono rischi potenziali per inquinamento da gas radon.

Art. 82 – Modalità per l'attuazione delle opere di mitigazione e compensazione

1. Il PI si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto ambientale attraverso la verifica sulle condizioni ecologiche esistenti e il loro potenziamento in relazione al nuovo consumo di suolo. Indispensabile diventa il controllo e monitoraggio delle attività di mitigazione e compensazione.

2. Le modalità di realizzazione di alcune misure di mitigazione delle infrastrutture e del sistema insediativo con relativo incremento della qualità urbana si dovranno attuare secondo i seguenti principi che nell'ambito del PI dovranno essere ulteriormente affinati:

Creazioni delle aree di compensazione

3. Si ritiene di proporre la realizzazione di aree boscate con un popolamento arboreo – arbustivo a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, con superficie minima di 1800-2200 m2 e con densità di copertura delle chiome a maturità superiore al 20%. Qualora il bosco presenti uno sviluppo lineare deve presentare una larghezza minima di 15-22 metri, al di sotto di tale misura va considerato siepe o fascia alberata.

4. Il bosco va considerato come un ecosistema, caratterizzato dalla compresenza di associazioni vegetali, comunità animali e componenti abiotiche (suolo, aria, acqua) tra loro interagenti in maniera dinamica. Ciascuna di tali componenti è da considerarsi parte integrante del bosco.

5. Non sono da considerare bosco le colture arboree a rapido accrescimento (ad es. pioppeti) o specializzate (ad es. frutteti) e le alberature di giardini.

Creazione di filari

6. Creazione di filari arborei da predisporre preferibilmente in presenza di elementi detrattori. Il disegno delle nuove aree arboree-arbustive includerà la presenza di “aree aperte” che, oltre ad avere un elevato valore intrinseco per la conservazione attraverso l’incremento della diversità strutturale e gli ambienti di transizione (fasce ecotonali), migliorano il paesaggio, e quindi le possibilità di fruizione ricreativa e educativa per il pubblico. La funzione prevalente è quella estetica.

Fasce di mitigazione lungo la viabilità di progetto e fasce di riqualificazione dei coni visuali

7. Le fasce vegetali da costituire mediante posa di alberi, cespugli o vegetazione in genere possono essere composte anche da associazioni complesse di specie arboree, arbustive ed erbacee. Tali sistemi sono consigliati in coincidenza di ville storiche e aggregati urbani e fungono da sistemi attivi di riqualificazione dei coni visuali.

8. La capacità di una barriera vegetale di deviare, assorbire, riflettere e rifrangere il rumore è legato al tipo di vegetazione presente, all’altezza delle specie presenti, alla disposizione; in condizioni ottimali si possono raggiungere abbattimenti intorno a 5-10 dB(A). Le soluzioni che dimostrano ottimi risultati sono ottenute con combinazioni di alberi e cespugli messi a dimora in fasce di 6-7 metri di profondità, paralleli all’infrastruttura. (punto 1.1.8 – parere commissione VAS n. 93 del 16-12-2010).

Art. 83 – Piano di monitoraggio VAS

c.1. In riferimento all'art. 3 del PAT, in fase di attuazione del Piano attraverso la redazione del Piano di Monitoraggio, dovrà essere garantito il controllo sugli impatti significativi del piano, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive.

c.2. Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani ed a quello dell'edilizia;
- alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative all'occupazione di nuovi suoli;
- il piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI

	INDICATORI	**UNITÀ DI MISURA**	**NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)**	**RESPONSABILE RACCOLTA DATI**
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO_x	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N_2O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV

	atmosferico: PM_{10}			
ACQUA	Acque sotterranee: n° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro-capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata / superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M (Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETÀ	Popolazione: abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo migratorio	n° ab.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo naturale	n° ab.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: rapporto abitazioni/residenti	ab./resid.	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n° allevamenti intensivi	n° e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: consumi medi pro-	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune

	capite di energia elettrica			
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kv	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n°	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale / semi naturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle urbaniz-zazioni	Rilievo annuale	Comune

3. L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere almeno ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

4. In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS.

5. Il PI tuttavia potrà ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Art. 84 – Programma finanziario

1. Il Comune si dovrà dotare di specifico programma finanziario per l'attuazione del PI, nel quale si dovranno fissare:

- le priorità;
- i tempi per l'attuazione;
- il quadro economico;
- ecc.

2. Il programma può essere svolto in più tempi ed in relazione ai temi interessati.

3. Il piano potrà comunque essere attuato anche in mancanza del suddetto programma.

4.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 85 – Validità dei piani urbanistici attuativi e delle concessioni edilizie approvate in data anteriore alle presenti NTA

1. L'entrata in vigore delle presenti NTA comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi e dei titoli abitativi in grave contrasto con le Norme stesse, comparando gli interessi contrapposti tra pubblico e privato, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini stabiliti dai provvedimenti abilitativi originari.

Art. 86 – Autorimesse in eccezione

1. Nelle zone residenziali di completamento è ammessa in eccezione agli indici urbanistici la costruzione di edifici per autorimessa dell'altezza interna pari a 2,20 mt e con superficie complessiva lorda non superiore a 20,00 mq.

Art. 87 – Norme di salvaguardia

1. Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di Legge.

Art. 88 – Revoca del PRG vigente

1. Il presente PI sostituirà il PRG vigente, approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

Art. 89 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

1. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.
2. Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo.

Art. 90 – Prontuario di mitigazione ambientale

1. Le indicazioni di cui al Prontuario di mitigazione ambientale vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree comunali; si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi; caratteristiche diverse da quelle indicate sono pertanto ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.