



SINDACO
Mariano Salmaso

UFFICIO TECNICO
Geom. Luciano Maniero

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO
TOMBOLAN & ASSOCIATI
Piergiorgio Tombolan
Raffaele Di Paolo
Ludovico Bertin
Giacomo Bettio

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	5
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico	6
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 11 - Credito edilizio.....	8
ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	9
ART. 13 - Destinazioni d'uso.....	9
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	10
ART. 15 - Parametri edilizi	11
ART. 16 - Disposizioni per le distanze.....	13
ART. 17 - Opere di urbanizzazione.....	13
ART. 18 - Costruzioni accessorie	14
ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente	15
ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	15
ART. 21 - Deroghe.....	15
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	16
ART. 22 - Vincoli.....	16
ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	16
ART. 24 - Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	16
ART. 25 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione.....	16
ART. 26 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	16
ART. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	17
ART. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	17
ART. 29 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008	17
ART. 30 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	18
ART. 31 - Oleodotti	18
ART. 32 - Gasdotti	18
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....	19
ART. 33 - Idoneità edificatoria dei terreni.....	19
ART. 34 - Aree a dissesto idrogeologico.....	20
ART. 35 - Criteri costruttivi di salvaguardia idraulica	20
TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	24

ART. 36 - Corsi d'acqua	24
ART. 37 - Zone Boscate.....	24
ART. 38 - Ambiti territoriali integri.....	24
ART. 39 - Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	24
ART. 40 - Pertinenze scoperte da tutelare.....	25
ART. 41 - Coni visuali	25
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO	26
CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....	26
ART. 42 - Zone "A"	26
ART. 43 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale e ville venete.....	26
ART. 44 - Disciplina degli interventi	26
ART. 45 - Criteri per l'uso dei colori.....	27
CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	29
ART. 46 - Zone "B", "C1", "C1.e".....	29
ART. 47 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale	29
ART. 48 - Zone "C2".....	29
CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	31
ART. 49 - Zone "D".....	31
ART. 50 - Ambiti di attività con disciplina specifica.....	31
TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....	32
ART. 51 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	32
ART. 52 - Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo	33
ART. 53 - Serre.....	34
ART. 54 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	34
ART. 55 - Allevamenti zootecnici non intensivi	34
ART. 56 - Allevamenti di carattere familiare.....	34
ART. 57 - Allevamento allo stato brado e semibrado.....	35
ART. 58 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.....	35
ART. 59 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse).....	35
ART. 60 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	35
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI	36
ART. 61 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	36
ART. 62 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2".....	37
TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	38
ART. 63 - Viabilità esistente e di progetto.....	38
ART. 64 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto.....	38
ART. 65 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti.....	38

ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco si articola in:
 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tematico della Saccisica approvato con DGP 160/2014 e pubblicato sul BUR n.100 del 17.10.2014;
 - Piano di Assetto del Territorio approvato DGP 128/2013 e pubblicato sul BUR n.111 del 20.12.2013;
 - Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente. In particolare si intendono richiamate le prescrizioni e la disciplina del PTCP, che potranno essere integrate nel PRC, previo adeguamento del PAT, provvedendo agli approfondimenti richiesti.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.
6. Gli interventi in attuazione del presente PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.

ART. 2 - Finalità e contenuti della Variante al P.I.

1. La variante al P.I., d'ora in avanti denominata P.I., si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b) incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
 - c) riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
 - d) riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatasi lungo i principali assi stradali;
 - e) soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione
 - f) assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.;
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in A.T.O. operata dal P.A.T.

ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione programmatica;
 - b) Elaborati grafici:
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°2 - scala 1:5.000;
 - TAV. 1.a Intero territorio comunale – Nord;
 - TAV. 1.b Intero territorio comunale – Sud;
 - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°4 - scala 1:2.000;
 - TAV. 2.a Zone Significative – Celesio/Nella
 - TAV. 2.b Zone Significative – Capoluogo/Chiesa
 - TAV. 2.c Zone Significative – San Polo

TAV. 2.d Zone Significative – Vigorovea

- TAV. 3 “Intero territorio comunale” - AUC LR 14/2017 fogli n°2 - scala 1:5.000;

TAV. 3.a Intero territorio comunale - Nord

TAV. 3.b Intero territorio comunale – Sud;

- c) Accordi pubblico-privato (art.6 L.R. 11/2004)
 - d) Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree;
 - e) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - f) Registro Elettronico dei Crediti Edilizi;
 - g) Banca dati alfanumerica e vettoriale;
 - h) Valutazione di Compatibilità Idraulica
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
 - tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
 - il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
 - fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed ambiti così come risulta dagli elaborati grafici.
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio;
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche;
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione all'art.15.

ART. 5 - Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi diretti pubblici e privati;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
2. Ogni fabbricato esistente sul territorio alla data di approvazione del P.I. determina la superficie fondiaria ad esso corrispondente in base ai parametri di zona e con riferimento alle aree di proprietà definite da frazionamenti già approvati.
3. In caso di nuova edificazione, gli indici e le quantità edificabili devono essere utilizzati in misura non inferiore:
 - al 75% per interventi di tipo diverso dal produttivo;
 - al 60% per interventi a destinazione produttiva, salvo casi in cui la sottoutilizzazione abbia una comprovata motivazione di rispetto a norme e leggi.
4. Con riferimento all'art.50 delle NT del PAT (Variante ai sensi della LR 14/2017), il consumo di suolo dovrà essere monitorato dal Comune dall'adozione del presente PI ed a seguito dell'approvazione dei piani attuativi e del rilascio dei titoli abilitativi, e segnalato in un apposito registro del consumo di suolo.

ART. 6 - Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a) attività edilizia libera;
 - b) attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
 - a) quelli sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a) Piano Urbanistico Attuativo;
 - b) "progetto di coordinamento urbanistico";
 - c) progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 2.000 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000, qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a PUA o permesso di costruire convenzionato.
5. Qualora l'intervento diretto preveda un accesso a più di due lotti la viabilità di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da almeno una corsia carraia di larghezza non inferiore a mt. 3,50.

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
 - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono consentiti
 - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art. 43;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate sono classificati come zona C1 di cui all'art. 46 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
6. I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione produttiva/artigianale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono classificati come zona D di cui all'art. 49 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.

ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. E' ammessa l'attuazione anche attraverso più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa

privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e ridistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.
6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica, deve tener conto di un'equa ripartizione delle quantità di aree destinate a servizi e a viabilità indicate dal PI e precisate dal progetto di coordinamento urbanistico stesso.
7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.

ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il P.I. individua aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 approvati con DGC 149/2019 e recepiti dall'Amministrazione Comunale attraverso il provvedimento di adozione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative descritte nell'accordo stesso.
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. I PU.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
3. Le modifiche all'ambito sottoposto a PUA di cui al comma 2 sono approvate dal Consiglio Comunale e non costituiscono variante al P.I.
4. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportati nel Repertorio Normativo.
5. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
6. La viabilità di distribuzione interna:
 - va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie di larghezza non inferiore a mt. 3,50 ciascuna, fatta eccezione per le strade che non servono più di due lotti, che possono anche essere chiuse con un cancello e avere larghezza minima di mt.6 ;
 - può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12 per le zone residenziali e mt. 20 per le zone commerciali, artigianali e industriali.
7. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.
8. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
9. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse e dalla collettività.
10. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la

loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato; è comunque consentito:

- a) applicare la normativa di cui all'art.19;
- b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

11. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
- b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.

12. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.

La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:

- relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
- relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100

13. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.

14. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

15. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.

16. Le aree scoperte a parcheggio computate come standard sono esclusivamente aree per la sosta: non sono computate le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.

17. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:

- a) 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
- b) 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni;

18. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.

19. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

20. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

ART. 11 - Credito edilizio

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:

- a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado;
- b) miglioramento della qualità urbana;
- c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
- d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
- e) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale

del territorio

2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge."
5. Il P.I. indica gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato, in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo.

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- a) il titolare del credito edilizio;
 - b) il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1);
 - c) i termini di attivazione e validità del credito edilizio;
 - d) eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
 8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
 9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono costituiti da zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
 10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
 11. Si intendono comunque richiamati il *"Regolamento per la gestione dei crediti edilizi"* approvato con D.C.C. n.60 del 28/10/2019 e la DGR 263/2020.

ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune, ai sensi dell'art.43bis delle NT del PAT, promuove attraverso il PI la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando nel PQAMA i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.

ART. 13 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" "C1" e "C1.e" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizio;
 - c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - d) /servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;

- e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" e "C1.e":
- attività industriali e artigianali;
 - stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
 - magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
 - tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- artigianale,
 - industriale,
 - agro-industriale;
 - commerciale;
 - direzionale;
5. Nelle zone "D" sono escluse:
- le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio e quelle già esistenti alla data di adozione del presente P.I.;
 - le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "B", "C1", "C1.e.", "C2" per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi come previsto dall'art.14.

ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

- Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.
- Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto
- Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
- Negli interventi residenziali di nuova costruzione e ricostruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 18 mq. Il primo posto auto pertinenziale è escluso dal computo del volume urbanistico, ma concorre al calcolo degli oneri. Tale obbligo sussiste anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, qualora la superficie utile oggetto della ristrutturazione superi i 120 metri quadrati.
- Le aree scoperte a parcheggio sono gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli.
- Nelle zone A valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.
- Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

ART. 15 - Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi previsti dal PRG/PI previgente.

Densità edilizia territoriale (DT): è il rapporto (mc/mq) tra il volume totale edificabile fuori terra (come definito al seguente punto 7.3) e la superficie totale della zona interessata dall'intervento. Tale indice si applica solo in sede di strumento urbanistico attuativo; la volumetria realizzabile viene calcolata applicando la densità territoriale prevista dal presente P.I. all'intera area oggetto del piano attuativo, così come individuata nelle tavole grafiche di P.I., computando pertanto anche le aree cedute al Comune per la formazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Densità edilizia fondiaria (DF): è il rapporto (mc/mq) fra il volume totale edificabile fuori terra e la superficie fondiaria della area edificabile interessata dall'intervento (lotto) ed appartenente a qualsiasi titolo - compreso il solo diritto di edificazione - al richiedente. Nel determinare il volume realizzabile va detratto quello costituito da edifici già esistenti sul lotto. L'indice di densità edilizia fondiaria si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di esame e di rilascio delle licenze edilizie.

Per i volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico, esistenti o previsti dal P.I. e/o dagli strumenti urbanistici di attuazione, misurata in proiezione orizzontale ivi compreso le aree di rispetto delle strade, da considerarsi inedificabili ma computabili ai fini del calcolo del volume realizzabile.

Superficie minima del lotto: è quella di cui all'indica di densità edilizia fondiaria.

Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per le strutture aggettanti con luce libera non superiore a ml. 1,50 quali poggiosi a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, etc; per le luci libere superiori a ml. 1,50 si computa l'intera superficie, comprensiva degli aggetti.

Superficie lorda di pavimento: è la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, misurate sul perimetro esterno dell'edificio, compresi eventuali piani interrati o parzialmente interrati.

Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta o copribile e la superficie del lotto ad essa corrispondente. Esso deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indica di densità fondiaria e per superficie coperta quella definita al precedente punto

Percentuale di spazi pubblici (SP): è il rapporto percentuale fra lo spazio da destinare ad uso pubblico e l'intera area interessata da un piano attuativo. In tale percentuale non si computano le sedi stradali veicolari di urbanizzazione primaria. Si applica in sede di redazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate.

Indice di piantumazione: esso indica il numero di piante di alto fusto prescritto nelle singole zone per ogni ettaro (unità/ettaro: u/ha), con la eventuale specificazione delle essenze.

Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica:

- a) per gli edifici prospettanti lungo una strada carrabile: nel caso in cui il terreno e la strada siano orizzontali e alla medesima quota, l'altezza del fabbricato, comprendente l'eventuale vespaio, è uguale alla differenza di quota tra l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, e la quota della mezzera stradale.

Nel caso invece in cui il terreno e la strada si trovino a quote diverse, l'altezza del fabbricato, comprendente l'eventuale vespaio, è pari alla differenza di quota tra l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile e il punto più basso dell'area di sedime di tutto il fabbricato.

Nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza media hm si misura all'intradosso del sottotrave portante se lo spazio tra le travi è inferiore a 60 cm.

- b) per gli edifici non prospettanti lungo una strada carrabile: l'altezza del fabbricato, comprendente l'eventuale vespaio, è pari alla differenza di quota tra l'intradosso dell'ultimo piano praticabile e il punto più basso di tutta l'area di sedime del fabbricato.

In ogni caso, qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non fosse orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Per la determinazione dell'altezza non sono computabili i volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine degli ascensori, vani delle scale e simili).

Altezza delle fronti: è l'altezza degli edifici determinata alla linea di gronda con gli stessi criteri di cui al precedente punto 7.1, aumentata della eventuale maggiore altezza dovuta alla presenza di parapetti pieni a partire dal bordo superiore della linea di gronda.

Volume delle costruzioni: il volume delle costruzioni è determinato dalla S.n.p. (superficie netta di pavimento) moltiplicata per l'altezza di ogni piano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di

calpestio del piano stesso e la quota media/ponderata dell'intradosso del solaio soprastante. Per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre

È escluso dal volume delle costruzioni, il volume relativo al parcheggio obbligatorio coperto pari a mq. 18,00 con altezza massima di m. 2,70 per ogni abitazione, (salvo diversa disposizione delle specifiche normative delle singole Z.T.O. o dei Piani Urbanistici attuativi contenute nelle presenti norme; sono esclusi inoltre:

- a) i volumi tecnici, come precisati al punto seguente;
- b) i volumi porticati destinati ad uso pubblico;
- c) gli elementi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi, fino a una profondità massima di ml. 1,50; oltre sono interamente computati;
- d) i porticati negli edifici, se aperti al massimo su tre lati, per una superficie complessiva inferiore al 20% della S.n.p.; è comunque ammessa una superficie minima di 30 mq. per ogni unità abitativa di fabbricati unifamiliari e bifamiliari;
- e) il vespaio, per un'altezza massima fuori terra di cm 50 (cinquanta), per altezze superiori sarà computata la parte eccedente;
- f) i sottotetti praticabili attraverso scala fissa, aventi altezza media ponderata all'intradosso del solaio non superiore a 1,90 ml. e quota di imposta del solaio di copertura, lungo il perimetro, non superiore di cm. 50 rispetto a quella del corrispondente pavimento. Nel caso di copertura a una o due falde, la quota di cm. 50 è da intendersi come massima in corrispondenza dell'imposta della falda più bassa; nel sottotetto non potranno essere ricavati locali abitabili;
- g) degli elementi e manufatti di arredo giardino come di seguito specificato:

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	SUPERFICE	ALTEZZA MEDIA	DISTANZA DAI CONFINI	STRUTTURA
Pergolato	giardino/lotto/area di pertinenza	Max 20 mq	Max 2,40	Mt 1,5	leggera, aperta in legno o metallo con sostegni verticali e travi orizzontali/inclinate e priva di copertura;
Gazebo		Max 15 mq	Max 2,40	Mt 1,5	leggera, aperta in legno o ferro, di forma quadrata, circolare, esagonale, ottagonale, con copertura in cannichio o telo.
Casetta di legno		Max 15 mq	Max 2,40	Mt 1,5	leggera in legno, con copertura a due falde.
Barbecue		-	-	Mt 1,5	prefabbricata o in muratura

Volume delle costruzioni: sono da considerarsi come "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è agibile o praticabile, le scale, i serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori e gli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Non sono invece da intendersi come "volumi tecnici" i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

Agli effetti della determinazione del volume costruibile deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti, che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile, e il calcolo dei volumi sarà fatto considerando tutto ciò che può essere o che è realizzato fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Numero dei piani: è quello dei piani fuori terra, compresi l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda) ed il seminterrato, se abitabile; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità abitativa.

Quota media del terreno (piano di campagna): è quella corrispondente alla media aritmetica delle quote del punto più alto e del punto più basso del lotto, determinati nel piano quotato di cui alla domanda di concessione edilizia.

Vani utili abitabili: sono quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati e aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

Vani praticabili: sono quelli non abitabili ai sensi del precedente punto, ma che risultano direttamente (o facilmente) accessibili a mezzo di strutture fisse. A tal fine le scale a scomparsa non sono considerate strutture fisse.

Cortile: è l'area scoperta destinata ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazioni lungo il suo perimetro da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 1,50 e tale da determinare un rapporto con le pareti che la circondano non inferiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

Lastrico solare è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle

pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio dello stesso lastrico solare.

Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una altra fronte del fabbricato

ART. 16 - Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.
Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.
2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. Le disposizioni sulle distanze si applicano solo alle parti edificate fuori terra.
4. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
 - a) tra pareti finestrate minima assoluta m.10 nel rispetto del DM 1444/1968;
 - b) qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore alla distanza dai confini di proprietà;
5. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalla norma di zona, a condizione che la profondità della rientranza sia al massimo la metà del distacco tra i due corpi di fabbrica
6. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
7. Salvo prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
 - a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00 e per le strade vicinali;
 - b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra inferiore a m 7,00 e m 15,00;
 - c) m 10,00 per lato, per le altre strade

Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito

8. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, fino all'altezza del prevista dal P.I.
La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 1,50 qualora vi sia un atto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.
9. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito.
10. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
11. Le attrezzature tecnologiche pubbliche o di pubblica utilità non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture anche se finestrate.
12. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi.

ART. 17 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N°828 del 21/03/2006 sono così elencate:
 - strade residenziali;

- spazi di sosta e di parcheggio;
 - fognature duali (salvo diversa specificazione);
 - rete idrica di adduzione;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- raccordi e svincoli stradali;
 - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
 - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - piazzole di sosta per gli autobus;
 - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

ART. 18 - Costruzioni accessorie

1. I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono far parte del corpo principale del fabbricato e, in questo caso, saranno costruiti in aderenza allo stesso. Sarà ammessa la loro costruzione su corpi di fabbrica separati solo:
 - su prescrizione degli enti competenti;
 - a seguito di interventi di riordino complessivo del lotto, qualora non siano possibili le soluzioni in aderenza a causa della conformazione dell'edificio principale.
2. Tali fabbricati devono essere di altezza massima di 2,40mt, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere esternamente intonacate. Sono ammesse anche le strutture prefabbricate in legno. Tali fabbricati dovranno avere pareti cieche, cioè prive di finestre.

3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente

1. In tutte le zone ed aree, con esclusione delle zone D, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, preventivamente richiesto dal P.I.:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;
 - c) il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente alla parte superiore a 1,50m a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri;
 - d) non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.

Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto della disciplina generale di zona e delle destinazioni d'uso previste.

2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
4. per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri con attività in atto delle quali il P.I. non prescriba il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le volumetrie massime e le destinazioni d'uso previste dal P.I.;
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste dalle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

ART. 21 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 22 - Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità zone cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente titolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.
1. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.
4. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

ART. 24 - Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

ART. 25 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione

1. Il P.I. recepisce le aree classificate a pericolosità moderata” (P1) dal “Piano stralcio per l'assetto *Fiume Brenta-Bacchiglione*” e soggette alle disposizioni di cui agli artt. 4-12 delle Norme di attuazione del suddetto Piano stralcio.

ART. 26 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie” e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi come previsti dalla legge 166/2002 fino all'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso.

4. Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq. coperti e H. 3,50) per la vendita di fiori.

ART. 27 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. L'amministrazione provvede alla ripermetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
 - la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.16 delle presenti NTO.

ART. 28 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Veronese.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.
8. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque Comunale
9. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

ART. 29 - Elettrodotti / Fasce di rispetto – L. 36/2001 - D.P.C.M. 08/07/2003 - D.M. 29/05/2008

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento

all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del D.P.C.M. 08/07/2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

ART. 30 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti ovvero i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni del P.A.T.

ART. 31 - Oleodotti

1. Il P.I. individua il tracciato dell'oleodotto generatore di una fascia di rispetto di 4mt dall'asse della tubazione.
2. Entro tale fascia di rispetto non è ammessa la costruzione di fabbricati e la piantumazione di alberi di alto fusto.
3. Eventuali futuri incroci con le tubazioni dovranno essere posati sopra o sotto alle condotte con una distanza non inferiore a 1,5m.
4. Eventuali zone carrabili sopra le condotte devono essere lastronate con soletta in calcestruzzo con distanze e quote da concordare con l'ente gestore del servizio.
5. Non è consentito rendere impermeabile il terreno con asfalto o similari al disopra delle tubazioni

ART. 32 - Gasdotti

1. La realizzazione di fabbricati in prossimità del tracciato del gasdotto individuato dal P.I. è subordinato al rilascio del parere rilasciato dall'ente gestore del servizio.

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 33 - Idoneità edificatoria dei terreni

1. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare:
 - alla L. 64/1974;
 - alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”, con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000;
 - al D.M. 14/09/2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”;
 - al D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente penalità idrogeologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.I. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - AREE IDONEE: sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale tale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni. Si tratta di una idoneità territoriale e non sito-specifica, pertanto vanno tenute in debita considerazione le norme tecniche che regolano le costruzioni, anche in considerazione della medio-bassa capacità portante dei terreni presenti nell'intero ambito e per la presenza di falda a debole profondità (1-3 m da piano campagna). Per strutture con carichi particolarmente elevati o interrati in profondità al di sotto del piano campagna è necessario aumentare il dettaglio dell'indagine geognostica, che deve definire le caratteristiche meccaniche della successione stratigrafica e con precisione la profondità della falda e la sua variazione nel tempo. Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.
 - AREE IDONEE A CONDIZIONE: l'edificabilità è possibile a condizione che siano soddisfatte, per qualsiasi tipologia di intervento, le condizioni di seguito riportate.

b.1) Idoneità a condizione legata a problematiche di tipo idrogeologico (scarsa permeabilità dei terreni e falda prossima a piano campagna) (sigla PE e ID).

Per queste aree è richiesta una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche e idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.

Per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate;

La presenza di falda prossima al piano campagna va tenuta in considerazione per ogni possibile interazione con le opere in progetto;

La scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche;

b.2) Aree idonee a condizione con presenza di aree a deflusso difficoltoso (sigla ES)

Si tratta di aree che in concomitanza di eventi meteorici particolarmente gravosi, evidenziano difficoltà nel deflusso e fenomeni di ristagno a causa di diversi fattori concomitanti, quali la progressiva impermeabilizzazione dei terreni, la scarsa permeabilità dei terreni naturali, la carenza della rete di drenaggio ecc. Per queste aree, oltre all'applicazione delle disposizioni di natura idraulica delle presenti NTA, è richiesta un'adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche e idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto.

b.3) Aree idonee a condizione per presenza di rischio idraulico secondo il Piano di Assetto Idraulico (sigla PA)

Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica e geologica tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:

 - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
 - non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
 - non ridurre i volumi di invaso delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;

- non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
- non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
- non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.

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

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

ART. 34 - Aree a dissesto idrogeologico

1. Il P.I. individua le seguenti aree soggette a dissesto idrogeologico con l'obiettivo di promuovere il riassetto idrogeologico e la salvaguardia delle risorse idriche evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea:
 - Aree a rischio idrogeologico (P.A.I.) P1 - pericolo moderato
 - Aree esondabili e/o periodico ristagno idrico (P.A.T.I.)
 - Altre aree a rischio allagamento (dati storici del Comune)
2. Le aree che dovessero essere classificate come pericolose dal punto di vista idraulico nel "Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino scolante della Laguna di Venezia" soggiaceranno alle indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.
3. La progettazione di interventi in zone o bacini già particolarmente sofferenti non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere, con riferimento anche alle previsioni di intervento del Piano delle Acque.
4. Analisi geologico-idrauliche puntuali, possono precisare i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica.

ART. 35 - Criteri costruttivi di salvaguardia idraulica

1. Il presente articolo recepisce le direttive contenute nell'art.31 del P.A.T. definendo prescrizioni e criteri costruttivi validi per tutto il territorio Comunale da adottare in sede di progettazione e realizzazione delle opere.
2. Il presente Articolo costituisce la regolamentazione dell'assetto idraulico ai sensi dell'Art. 13 comma 7, lettera B del P.T.C.P.
3. I contenuti del presente articolo rappresentano la sintesi dell'analisi del territorio comunale svolta nell'ambito del Piano delle Acque e del rispetto della normativa di settore, recependo prescrizioni/indicazioni dei vari enti competenti in materia:
 - Consorzio di Bonifica Bacchiglione;
 - PTCP della Provincia di Padova;
 - P.A.T.I. della Saccisica;
4. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei Permessi di Costruire e di ogni altro atto, permesso o autorizzazione alla costruzione è subordinato alla verifica del rispetto del presente Articolo.
5. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009.
6. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

7. I P.U.A. dovranno contenere una Verifica di Compatibilità Idraulica, con valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative, da dimensionare secondo quanto indicati ai commi successivi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al P.U.A. che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R.V. n. 1322 del 10 maggio 2006 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni e devono comunque porre particolare riguardo ai seguenti aspetti:
- descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza secondo la Tav. 02 del Piano delle Acque;
 - individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e dimensionamento;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
 - eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.
8. per le zone C1.E, dove l'impermeabilizzazione totale non richiede un'appropriata verifica di compatibilità idraulica, gli interventi dovranno rispettare quanto prescritto dal Piano delle Acque Comunale. Le misure compensative/mitigative previste vanno inserite nel permesso di costruire. Ciascun intervento, nel caso in cui la superficie impermeabilizzata sia maggiore o uguale a 200 mq., dovrà essere accompagnato da opportuna relazione idraulica contenente:
- descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza secondo la Tav. 02 del Piano delle Acque;
 - individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e dimensionamento;
 - prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
 - eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.
9. Su tutto il territorio Comunale:
- d) vige sui corsi d'acqua esistenti il Piano delle Acque ai sensi dell'Art. 13 comma 7 lettera B del P.T.C.P. in qualità di regolamento di polizia idraulica.
- e) vanno rispettate la fasce di rispetto dai corsi d'acqua di seguito indicate:
- nel caso siano interessati canali appartenenti alla rete in gestione al Consorzio di Bonifica o demaniali, qualsiasi intervento o modifica della configurazione esistente all'interno della fascia di 10 metri dal ciglio superiore della scarpata, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal R.D. 368 e 523 del 1904 e dovrà quindi essere specificatamente autorizzato, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti anche temporanei o movimenti terra una fascia di larghezza di 4 metri dal ciglio o dall'unghia arginale in entrambi i lati. Nelle fasce di rispetto in questione non potranno essere messe a dimora piante o siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscano il transito dei mezzi. Eventuali sistemazioni, dovute a motivi di sicurezza o paesaggistici o ambientali che prevedano la posa di piante isolate o recinzioni in rete metallica e stanti in ferro asportabili dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio di Bonifica.
- Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica ed in ogni caso non potranno essere poste a dimora a distanze inferiori di 4 metri dal ciglio dello scolo interessato. La fascia di in edificabilità assoluta è di 10 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio del corso d'acqua. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazioni territoriali, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico; esse comunque non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione;
- nel caso di fossature private o comunali vanno rispettate le fasce di rispetto definite dal Piano delle Acque (Elab.04 Relazione di Gestione), sia in merito alle lavorazioni agricole, sia in merito alla messa a dimora di piante, sia per l'obbligo di mantenere la possibilità di passaggio ai mezzi di gestione ;
- f) è vietato lo scarico di acque meteoriche nelle reti di fognatura nera;
- g) i piani di imposta di nuovi edifici e di ampliamenti di edifici esistenti vanno fissati secondo le prescrizioni presenti nella Valutazione di Compatibilità idraulica del PI.
- h) ove siano concessi gli interrati, questi vanno correttamente impermeabilizzati e la loro realizzazione è vincolata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare a cura del titolare, con il quale lo stesso rinuncia al risarcimento di danni verso il Comune e/o enti terzi in caso di allagamento. L'eventuale trasferimento a soggetti terzi dell'immobile comporta l'estensione degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale agli aventi causa

- i) per tutti gli interventi che comportino una variazione di permeabilità del suolo è onere del progettista:
- prendere visione dell'Elaborato Tav. 02 del Piano delle Acque e di qui stabilire il sottobacino idraulico di appartenenza;
 - analizzare le eventuali criticità a scala locale che caratterizzano l'ambito specifico o ambiti siti a valle di questo ma nel medesimo sottobacino idraulico; le criticità sono indicate nelle monografie dell'Elaborato 02 Relazione Idrologica-Idraulica e nelle planimetrie di dettaglio Tav. 04 a-b.;
 - prendere visione dell'Elaborato Tav. 06 a-b del Piano delle Acque ed assicurare il mantenimento delle sezioni dei fossati esistenti;
 - prendere visione dell'Elaborato 04 Relazione di Gestione del Piano delle Acque ed assicurare il rispetto delle direttive ivi indicate recepite nel presente articolo;
 - prevedere per i fossati critici (Tav. 06 a-b) interni e perimetrali al lotto in trasformazione gli aumenti di sezione indicati caso per caso nelle monografie dell'Elab. 02 del Piano delle Acque Relazione Idrologica-Idraulica almeno per il tratto di competenza.
- per tutti gli interventi che comportino una variazione di permeabilità del suolo gli Uffici tecnici Comunali subordinano il rilascio degli atti autorizzativi alla risoluzione parziale o completa delle criticità locali relative all'ambito in esame o a tratti siti a valle dell'ambito in esame ma nel medesimo sottobacino, compatibilmente con vincoli di proprietà ed in modo economicamente commisurato all'entità dell'intervento e potendo servirsi di strumenti quali la perequazione;
- j) è di norma vietato il tombinamento di corsi d'acqua, siano essi privati, consortili o di acque pubbliche, salvo casi eccezionali quali motivi di pubblica sicurezza; spetta in questi casi al richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione. Qualora necessario si dovrà comunque:
- garantire lo smaltimento delle portate provenienti da monte giustificandolo con adeguato calcolo idraulico;
 - presentare al Consorzio domanda di tombinamento con apposita relazione tecnica che evidenzi la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso, in relazione al bacino afferente;
 - dimensionare adeguatamente il diametro della tombinatura che sarà comunque mai inferiore a 100 cm;
 - qualora sia interessato un corso d'acqua il cui risezionamento è previsto nel P.G.B.T.T., la nuova opera dovrà adeguarsi alle previsioni del Piano;
 - prevedere un rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura, a monte, a valle del manufatto;
 - nel caso di corsi di acqua pubblica, perfezionare la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.
- k) la posa di tubazioni o scatoleari per la realizzazione di accessi è subordinata alla concessione idraulica da parte del soggetto gestore del corso d'acqua. Tali condotte devono:
- avere diametro minimo di 100 cm;
 - avere il cielo (=sottotrave) a quota non più bassa del piano stradale o del piano campagna circostante;
 - avere quota di scorrimento (= base) tale da non alterare il profilo di fondo del fossato e pertanto è onere del progettista determinare la quota altimetrica del fondo del fossato in oggetto a valle nel punto di immissione su fossato di ordine superiore ed a monte nel punto di inizio del fossato, tracciando il profilo ideale medio e posizionando di conseguenza la condotta in oggetto; in alternativa il progettista può cautelativamente scegliere di posare la condotta a quota -20 cm rispetto al fondo del fossato esistente misurato appena a monte del sito in cui realizzare l'accesso, fatta salva la prescrizione sulla quota del cielo-sottotrave di cui al punto precedente
 - essere mantenute e conservate sgombre a cura e spese dei proprietari anche se insistono su affossature pubbliche;
- l) gli scarichi diretti delle acque meteoriche su scoli consortili vanno autorizzati dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione a fronte di una relazione idraulica contenente dimensionamento e indicazioni tecniche e dovranno:
- scaricare acque non inquinanti, con riferimento ai parametri chimico – fisici imposti dalle NTA Piano di Tutela delle Acque;
 - essere dotati nel tratto terminale di porta a vento;
 - prevedere rivestimento di roccia calcarea al fine di evitare fenomeni erosivi;
 - qualora vi sia occupazione demaniale, dovrà essere perfezionata la pratica con i competenti Uffici regionali;

- m) per quanto riguarda le aree adibite a parcheggio sia di tipo pubblico che privato interno o meno a nuove lottizzazioni:
- le pavimentazioni dovranno essere di tipo drenante realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con deroga per le aree destinate a portatori di handicap e per le aree a ridosso della viabilità e per i casi in cui la normativa di Tutela della qualità delle Acque preveda l'impermeabilizzazione dei piazzali;
 - vanno previsti sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque in tutti i casi previsti dal Piano di Tutela delle Acque Veneto; gli eventuali sistemi di trattamento dovranno essere periodicamente sottoposti ad interventi di manutenzione e pulizia;
- n) per quanto riguarda la realizzazione di nuova viabilità:
- i progetti dovranno essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti
 - dovranno essere inseriti fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque con una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc per ettaro di superficie impermeabilizzata.
 - è necessario garantire la continuità idraulica tra monte e valle dell'intervento attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati di dimensione minima 100 cm.
- o) per gli interventi che comportino una riduzione di superficie permeabile maggiore di 1.000 mq il progetto presentato agli Uffici Comunali dovrà essere accompagnato da parere idraulico favorevole del Consorzio di Bonifica, ottenibile previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico ed idonei per l'individuazione delle misure compensative. Tali elaborati da presentare al Consorzio di Bonifica dovranno:
- essere completi di dati altimetrici, sia allo stato di fatto che di progetto e delle indicazioni del percorso di deflusso delle acque meteoriche,
 - individuare le aree interessate al recapito con riferimento allo schema di suddivisione in sottobacini idraulici riportato nella Tav. 02 del Piano delle Acque
 - contenere il dimensionamento analitico dei volumi compensativi di invaso, condotto secondo quanto riportato dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I..
 - prevedere a monte dell'immissione nella rete principale un manufatto di Controllo delle portate dimensionato come da capitolo 3 della Valutazione di compatibilità idraulica del P.I., esso sarà tale da limitare la portata in uscita dall'ambito di trasformazione al valore di 10 l/(s*ha). Il manufatto sarà ispezionabile e dotato di griglia removibile.

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ART. 36 - Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

ART. 37 - Zone Boscate

1. Il P.I., ai sensi dell'art.32 del P.A.T. individua come zone di tutela le aree boscate indicate dal PTCP.
2. A tali zone si applicano le norme contenute nelle prescrizioni di polizia forestale emanate ai sensi della legislazione vigente.
3. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

ART. 38 - Ambiti territoriali integri

1. Il P.I. recepisce gli ambiti territoriali integri come definiti dal P.A.T.. Coerentemente con quanto previsto dall'art.27 delle NT del PAT in tali ambiti sono vietati:
 - a) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;
 - b) la costruzione di impianti fotovoltaici, solari ed eolici;
 - c) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
 - d) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice staccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;
 - e) l'apposizione di cartelli pubblicitari (esclusa segnaletica stradale ed escursionistica);
 - f) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
2. All'interno degli ambiti territoriali integri, sono di norma escluse le nuove edificazioni staccate dalle preesistenze. Ove non vi siano pre-esistenze è consentita la realizzazione di fabbricati rurali entro i limiti determinati dalla L.R. 11/04.

ART. 39 - Tutela della vegetazione in ambito urbano

1. Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
 - problemi fitopatologici;
 - grave interferenza e/o danni causati dalle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
 - riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
 - eccessiva densità di impianto;
 - realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.
4. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
 - indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;

- numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
 - motivi della richiesta;
 - esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;
5. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a cm 60, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.
 6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.
 7. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.
 8. Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.
 9. Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.

ART. 40 - Pertinenze scoperte da tutelare

1. Gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono disciplinati dalle norme specifiche di zona.
2. Le pertinenze scoperte da tutelare, al netto dei percorsi di accesso e degli spazi a parcheggio, sono sistemati a giardino, a parco o ad eventuali usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.
3. E' prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte e degli elementi vegetazionali e di arredo esistenti.
4. E' vietata:
 - la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco;
 - lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

ART. 41 - Coni visuali

1. Il PI individua i principali coni visuali con l'obiettivo di:
 - tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
 - salvaguardare gli elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
 - rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Nelle parti di territorio corrispondenti ai varchi ed ai coni visuali ove non è possibile escludere interventi infrastrutturali è necessario prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna.
3. Le aree corrispondenti ai varchi e ai coni visuali sono inedificabili.

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 42 - Zone "A"

1. Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua come zone "A" le zone residenziali all'interno del perimetro del centro storico di Sant'Angelo di Piove di Sacco.
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 43 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale e ville venete

1. Il P.I., sulla base della disciplina del PRG/PI previgente, identifica gli edifici di interesse storico architettonico/ ambientale e le Ville Venete individuate dall'I.R.V.V., attribuendo agli stessi un grado di protezione.

GDP	TIPO DI VALORE
A.1	Edifici di valore storico-ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.
A.2	Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi pregio
A.3	Edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale.
A.4	Edifici privi di valore culturale interni all'ambito di tutela.

ART. 44 - Disciplina degli interventi

GDP A.1: EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE DI CUI INTERESSI LA CONSERVAZIONE DI ELEMENTI STRUTTURALI, DECORATIVI, INTERNI ED ESTERNI, COSTITUENTI UN RAPPORTO ORGANICO.

Risanamento conservativo. L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salvo l'obbligo di cui alla successiva lettera i);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate secondarie che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Unità abitative: massimo 4 unità con dimensione minima 90 mq di SU (per ciascuna unità abitativa)

GDP A.2: EDIFICI DI CUI INTERESSI LA CONSERVAZIONE DI TUTTI GLI ELEMENTI DI PREGIO

Ristrutturazione edilizia (senza demolizione) L'intervento prevede:

- il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;

- il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;
- l'inserimento di nuovi impianti;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a ml 2,40.
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammesso il recupero della volumetria, se legittimata, in un unico corpo di fabbrica separato destinato ad accessori.

Unità abitative: massimo 3 unità con dimensione minima 90 mq di SU (per ciascuna unità abitativa)

GDP A.3: EDIFICI DI SCARSO CARATTERE INTRINSECO E AMBIENTALE.

Ristrutturazione edilizia

- Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e analoga sagoma dell'esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e alla normativa antisismica.
- In caso di demolizione e ricostruzione la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente, per gli edifici posti a distanza inferiore di ml. 10 da altri fabbricati, e per quelli ubicati all'interno delle fasce di rispetto vincolate come inedificabili, è ammesso lo spostamento dal sedime originario entro un raggio di ml. 30 in luogo già dotato delle maggiori reti infrastrutturali.

Unità abitative: massimo 3 unità con dimensione minima 90 mq di SU (per ciascuna unità abitativa)

GDP A.4: EDIFICI PRIVI DI VALORE CULTURALE INTERNI ALL'AMBITO DI TUTELA

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento .

- gli interventi possono prevedere la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'edificio preesistente.
- l'ampliamento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, è consentito fino al raggiungimento del volume massimo di 500 mc.
- in caso di demolizione e ricostruzione è ammesso lo spostamento del fabbricato dal sedime originario in luogo già dotato delle maggiori reti infrastrutturali

Unità abitative: massimo 2 unità con dimensione minima 90 mq di SU (per ciascuna unità abitativa)

ART. 45 - Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio).
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue e il colore originario. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse al fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.

7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 46 - Zone "B", "C1", "C1.e"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nelle presenti norme e nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. o permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti
4. Nelle zone C1.e, gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della Variante n.2 (DCC 5/2015), ad esclusione di quelli oggetto di intervento puntuale di cui all'art.48, possono essere ampliati "una tantum" fino ad un massimo di 800mc, in deroga agli indici nel rispetto dell'art.13.
5. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti fino ad un massimo di 800 mc. a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12.
6. In ogni caso, per i cambi di destinazione d'uso in residenza oltre il limite di 800 mc., previa sottoscrizione di un APP ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.
7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 47 - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale

1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore di quello indicato nel Repertorio Normativo.
2. In particolare gli Interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale sono subordinati agli interventi di cui al comma 3 dell'art. 46.
3. Nel caso in cui gli interventi puntuali ricadano in ambiti con obbligo di PUA gli stessi interventi puntuali possono essere attuati in forma diretta, e il relativo volume va detratto dalla potenzialità edificatoria della zona calcolata entro l'ambito del PUA.

ART. 48 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art.10.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo,
3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
4. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento

urbanistico di cui all'art.8 sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei P.U.A. come stralci funzionali.

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 49 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. o permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1000;
 - b) l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume massimo di mc 500 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
 - c) la costruzione ad uso residenziale deve essere adibita ad alloggio di servizio.
4. E' ammesso un numero massimo di accessi verso strada pari a quelli esistenti. L'eventuale destinazione abitativa sarà assoggettata a vincolo decennale d'uso per l'attività.

ART. 50 - Ambiti di attività con disciplina specifica

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
 - le attività oggetto di S.U.A.P.: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. approvati;
 - le attività produttive da bloccare/trasferire indicate dal previgente PRG/PI: per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001.

In coerenza con quanto indicato dal P.A.T., fino al trasferimento in vista della riconversione residenziale delle aree, le stesse sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del P.R.G./PI previgente. Vi sono escluse nuove attività e nuovi volumi, ammettendo pertanto: ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche e ad una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione.
2. La cessazione, per qualsiasi motivo, dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 51 - Zona “E” – Criteri per l’edificazione in zona agricola

Nella zona “E” sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.3, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d’indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

Edificabilità

Disposizioni generali

1. All’interno delle zona “E” sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell’attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall’art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista;
4. La realizzazione di ampliamenti o nuovi edifici è subordinata all’esaurimento delle possibilità di recupero o riqualificazione delle costruzioni esistenti
5. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l’intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
 - inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
 - dimensione o allineamento dei fori;
 - paramenti di finitura esterni;
 - manti di copertura.
6. Al fine di favorire l’aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.
7. La progettazione dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti dovranno, per quanto possibile, tener conto dei caratteri morfologici architettonici esistenti e locali. In tali edifici non si dovranno inserire elementi anomali quali: scale esterne, tetti curvi, riporti di terreno per portare il piano terra ad una quota maggiore del piano campagna se non per oggettivo rischio idraulico, materiali diversi da quelli tradizionali. La sagoma degli edifici deve richiamarsi alla tipologia tradizionale delle zone agricole dell’area del Piovese con pianta rettangolare, a L e a corte, o con pianta rettangolare con avanzamento del corpo di fabbrica centrale, la copertura sarà del tipo capanna con pendenza massima del 40%.
8. Gli interventi consentiti devono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
9. Sono sconsigliati i locali interrati e seminterrati, in caso di realizzazione non dovranno avere accesso dall’esterno e non potranno essere oggetto di valutazione di risarcimento in occasione di eventi atmosferici o esondazioni dannose (ai sensi dell’Ordinanza n. 3 del Commissario Delegato per l’emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto).
10. Sono vietati:
 - terrazze, cornici di gronda e altri elementi a sbalzo, rispetto al corpo di fabbrica, superiori a m. 0,50;
 - rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili se non per garage e magazzini, tapparelle plastiche, controfinestre esterne, decorazioni cementizie, lignee e metalliche non in sintonia con i caratteri tradizionali locali.
11. Le eventuali nuove strade interpoderali, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti; il progetto dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale escludendo l’uso di materiali non permeabili (per esempio asfalto, cemento, ecc.)
12. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo e nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati.
13. Sono escluse le attività nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 12/2/1971 e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione delle attività agricole.

14. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente Articolo.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune. Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.16 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrato dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20mt.
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art. 16.
5. Numero dei piani: 2. Se il numero di piani dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati.
6. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto dall'art. 14 con le seguenti dotazioni minime: per ogni nuova unità immobiliare è obbligatorio il ricavo di un garage di minimo 18 mq di superficie di pavimento; per i fabbricati esistenti, in alternativa al garage è consentito ricavare un posto auto coperto, anche in aderenza allo stesso fabbricato, avente superficie minima di mq.18.00.
7. Recinzioni: l'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi, staccionate in legno) o con reti metalliche su basamento di altezza non superiore a cm. 30, purché mascherate da vegetazione arbustiva. Si consiglia preferibilmente l'uso delle staccionate in legno.

Documentazione progettuale

8. Nella presentazione dei progetti, oltre a quanto previsto dal R.E. dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:
 - a) planimetria in scala 1:2.000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
 - b) planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di progetto;
 - c) planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti.

ART. 52 - Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo

1. Il P.I., sulla base della disciplina del previgente PRG/PI, incentiva il recupero degli edifici non più funzionali non più funzionali alla conduzione agricola del fondo verso la destinazione residenziale, attraverso la loro ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.
2. E' ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo. Per l'edificio deve essere dimostrato uno dei seguenti requisiti alla data di adozione del PI:
 - a) atto autorizzativo per la sua realizzazione;
 - b) certificato di agibilità o dichiarazione di fine lavori;
 - c) documentazione che dimostri la realizzazione ante 1967.
3. La dimostrazione di cui al comma precedente è consentita:
 - a) all'imprenditore agricolo titolare con i requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 e, s.m.i e relativo atto di indirizzo Regionale, sulla base di un piano aziendale, se tali edifici sono parte di un'azienda agricola;
 - b) al proprietario o avente titolo, sulla base di una auto-dichiarazione (ex DPR 445/2000) di non funzionalità, se tali edifici non fanno parte di un'azienda agricola o il proprietario non è un imprenditore agricolo.
4. Il recupero deve avvenire nelle seguenti modalità:
 - a) ristrutturazione dell'immobile esistente con tipologia e materiali consone al contesto;
 - b) demolizione totale dell'immobile con recupero delle volumetrie secondo i seguenti casi:
 - in ampliamento all'abitazione principale eventualmente esistente in aderenza;

- in prossimità all'abitazione principale eventualmente esistente entro una distanza di 30 ml;
5. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenziali.
 6. Il recupero delle volumetrie esistenti è pari a quelle esistente fino ad un massimo di 800 mc per abitazione unifamiliare.
 7. E' ammesso per gli annessi di modesta entità, in deroga al precedente comma 6, l'ampliamento fino ad un massimo di 500 mc. compreso l'esistente.
 8. Qualora le volumetrie recuperabili, superino il volume di cui al precedente comma 6 è fatta salva la facoltà di avvalersi della procedura di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e smi.
 9. Tutti gli interventi di recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, sono soggetti all'applicazione della perequazione/compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e smi. La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita in € 4,00/mc. di volume residenziale da realizzare (recuperato + ampliamento). Le somme così introitate andranno a confluire in apposito fondo che sarà utilizzato per finanziare interventi di miglioramento della rete idrografica minore.

ART. 53 - Serre

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.

ART. 54 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa presentazione di C.I.L.A., è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario 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.
2. Tale manufatto dovrà:
 - avere dimensioni fino a 15 mq e altezza massima 2,50 m;
 - essere realizzato in legno;
 - essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile removibilità;
3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dal confine e dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

ART. 55 - Allevamenti zootecnici non intensivi

1. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.
2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
3. Tali allevamenti devono distare non meno di:
 - 50 metri dalle abitazioni;
 - 80 metri da strade e spazi pubblici;
 - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile;

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 56 - Allevamenti di carattere familiare

1. La disciplina degli allevamenti di carattere familiare è trattata agli artt. 105 bis e 105 ter del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

ART. 57 - Allevamento allo stato brado e semibrado

1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

ART. 58 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici

1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.
2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.
3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012.
4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.
5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

ART. 59 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)

1. Compatibilmente con quanto previsto dall'art.38 delle presenti N.T.O., si rinvia alla disciplina vigente di settore.

ART. 60 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche

1. Nelle zone E sono consentite l'attività agrituristiche e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale di settore.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 61 - Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose; edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche;
 - SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.

La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area di piano.
4. Nelle aree SA e SBc i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento;
 - altezza degli edifici: ml 9,50;
 - distanza dalle strade: ml 10;
 - distanza dai confini di proprietà ml 10;
 - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a ml 10;
 - superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata; spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;
5. Nelle aree SC i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
 - superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 5% dell'area interessata dall'intervento;
 - distanza dalle strade: ml 10;
 - distanza dai confini di proprietà ml 10;
 - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a ml 10;
 - superficie a parcheggio aperto al pubblico proporzionata all'affluenza di pubblico calcolata; spazi per parcheggio pertinenziale nella misura minima prevista dalla legge 122/89 aperti al pubblico;
6. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
 - le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
 - la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
 - la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
 - le garanzie reali o finanziarie.
7. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
8. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti

modalità:

- la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
- le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,1 mc/mq di superficie territoriale;
- l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

ART. 62 - Cimiteri, servizi e attrezzature tecnologiche - "F1" e "F2"

1. Le aree "F1" comprendono i cimiteri:
 - sono disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge, in particolare, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 26;
 - sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri ed ai relativi parcheggi;
 - sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi;
2. Le aree "F2" comprendono i servizi e le attrezzature tecnologiche quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc., le stazioni ferroviarie e/o di autolinee.
3. Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso del Comune, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.
4. Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare le distanze stabilite dell'art. 16 salvo i maggiori distacchi previsti da altre disposizioni vigenti.
5. Le attrezzature tecnologiche pubbliche non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture pubbliche anche se finestrate.

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 63 - Viabilità esistente e di progetto

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.

ART. 64 - Percorsi ciclabili esistenti/di progetto

1. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
 - lungo gli argini o i tratti rilevati 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 le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
 - 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, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
2. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
3. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
4. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista, preferibilmente e ove possibile, a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.

ART. 65 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.

REPERTORIO NORMATIVO - Zone A - B - C2 - APP

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA P.I.	Lotto minimo	Densità territoriale	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Note	Altre norme
			Massimo (mc/mq)	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A	1	-	-	-	-	-	-	-		E' prevista la demolizione dell'edificio esistente, la bonifica del sito se necessaria e il trasferimento del volume con ulteriori 500mc aggiuntivi in altra zona compatibile con la destinazione d'uso residenziale.
A	2	-	-	-	-	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.14 del 16/04/2003
A	3	-	-	Esistente	-	-	3	-		E' ammesso l'ampliamento del 10% soltanto sui lati interni del complesso edilizio
A	4	-	-	Esistente	-	-	3	-		E' ammesso l'ampliamento del 10% soltanto sui lati interni del complesso edilizio
A	5	-	-	Esistente	-	-	3	-		
A	6	-	-	Esistente	-	-	2	-		
A	7	-	-	Esistente	-	-	2	-		
A	8	-	-	Esistente	-	-	2	-		
B	1	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	2	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	3	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	4	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	5	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	6	-	-	-	-	9,50	3	-		
B	7	-	-	-	-	9,50	3	-		
⁽¹⁾ C2	1	600	0,80	-	35	7,50	2	Data di approvazione del presente PI	Attuazione attraverso PUA	(1) L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZONA C2/2
⁽¹⁾ C2	2	600	0,80	-	35	7,50	2	Data di approvazione del presente PI	Attuazione attraverso PUA	(1) L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la ZONA C2/1
C3	3	500	0,4	-	35	7,50	2	Data di approvazione del presente PI	Attuazione attraverso PUA	
APP	1	-	-	-	-	-	-	Data di approvazione del presente PI	Attuazione attraverso PUA	Valgono i contenuti, le quantità e le modalità indicate nell'accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n.133 del 21/11/2019 e n.19 del 13/02/2020 e recepito nel presente PI
APP	3	-	-	-	-	-	-	-	Attuazione attraverso IED	Valgono i contenuti, le quantità e le modalità indicate nell'accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n.133 del 21/11/2019 e n.19 del 13/02/2020 e recepito nel presente PI
APP	4	-	-	-	-	-	-	-	Attuazione attraverso IED	Valgono i contenuti, le quantità e le modalità indicate nell'accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n.133 del 21/11/2019 e n.19 del 13/02/2020 e recepito nel presente PI
APP	5	-	-	-	-	-	-	-	Attuazione attraverso IED	Valgono i contenuti, le quantità e le modalità indicate nell'accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n.133 del 21/11/2019 e n.19 del 13/02/2020 e recepito nel presente PI
APP	6	-	-	-	-	-	-	-	Attuazione attraverso IED	Valgono i contenuti, le quantità e le modalità indicate nell'accordo art. 6 della Lg. Reg. n° 11/2004 approvato con D.G.C. n.133 del 21/11/2019 e n.19 del 13/02/2020 e recepito nel presente PI

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1	2	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.32 21.03.1990	
C1	3	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.33 23.10.2005	
C1	4	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DGC N.84 12.07.2016	
C1	5	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.49 03.10.1995	
C1	6	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.8 30.01.1981	
C1	7	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.159 18.04.1980	
C1	8	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.4 06.02.1987	
C1	9	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N. 57 22.12.1998	
C1	10	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.83 del 25/05/1979	
C1	11	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DCC N.5 17.04.1996	
C1	12	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato DCC N.51 09.10.2001	
C1	13	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato DCC N.6 17.04.1996	
C1	14a	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato DCC N. 30 24.10.1991	
C1	14b	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono i contenuti della variante al P.R.G. approvata con DGR 2953/2004	
C1	14c	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato DCC N. 30 24.10.1991	
C1	15	-	-	9,00	3	-		
C1	16	-	-	7,00	2	-		
C1	17	-	-	9,00	3	-		
C1	18	-	-	9,00	3	-		
C1	19	-	-	9,00	3	-		
C1	20	-	-	9,00	3	-		
C1	21	-	-	9,00	3	-		
C1	22	-	-	9,00	3	-		
C1	23	-	-	7,00	2	-		
C1	24	-	-	7,00	2	-		
C1	25	-	-	9,00	3	-		
C1	26	-	-	9,00	3	-		
C1	27	-	-	9,00	3	-		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1	28	-	-	7,00	2	-		
C1	29	-	-	9,00	3	-		
C1	30	-	-	9,00	3	-		
C1	31	-	-	9,00	3	-		
C1	32	-	-	7,00	2	-		
C1	33	-	-	9,00	3	-		
C1	34	-	-	9,00	3	-		
C1	35	-	-	9,00	3	-		
C1	36	-	-	9,00	3	-		
C1	37	-	-	9,00	3	-		
C1	38	-	-	9,00	3	-		
C1	39	-	-	7,00	2	-		
C1	40	-	-	7,00	2	-		
C1	41	-	-	7,00	2	-		
C1	42	-	-	9,00	3	-		
C1	43	-	-	9,00	3	-		
C1	44	-	-	7,00	2	-		
C1	45	-	-	9,00	3	-		
C1	46	-	-	7,00	2	-		
C1	47	-	-	7,00	2	-		
C1	48	-	-	7,00	2	-		
C1	49	-	-	7,00	2	-		
C1	50	-	-	9,00	3	-		
C1	51	-	-	7,00	2	-		
C1	52	-	-	7,00	2	-		
C1	53	-	-	7,00	2	-		
C1	54	-	-	9,00	3	-		
C1	55	-	-	7,00	2	-		
C1	56	-	-	7,00	2	-		
C1	57	-	-	7,00	2	-		
C1	58	-	-	7,00	2	-		
C1	59	-	-	7,00	2	-		
C1	60	-	-	7,00	2	-		
C1	61	-	-	-	-	-		
C1	62	-	-	9,00	3	-		
C1	63	-	-	9,00	3	-		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1	64	-	-	7,00	2	-		
C1	65	-	-	9,00	3	-		
C1	66	-	-	9,00	3	-		
C1	67	-	-	9,00	3	-		
C1	68	2,00	40	10,50	3	Data di approvazione del presente PI		Attuazione attraverso PUA
C1	70	-	-	9,00	3	-		
C1	71	-	-	9,00	3	-		
C1	72	-	-	9,00	3	-		
C1	73	-	-	9,00	3	-		
C1	74	-	-	9,00	3	-		
C1	75	-	-	9,00	3	-		
C1	76	-	-	7,00	2	-		
C1	77	-	-	9,00	3	-		
C1	78	-	-	9,00	3	-		
C1	79	-	-	9,00	3	-		
C1	80	-	-	9,00	3	-		
C1	81	-	-	9,00	3	-		
C1	82	-	-	9,00	3	-		
C1	83	-	-	9,00	3	-		
C1	84	-	-	9,00	3	-		
C1	85	-	-	9,00	3	-		
C1	86	-	-	9,00	3	-		
C1	87	-	-	9,00	3	-		
C1	88	-	-	9,00	3	-		
C1	89	-	-	9,00	3	-		
C1	90	-	-	7,00	2	-		
C1	91	-	-	9,00	3	-		
C1	92	-	-	9,00	3	-		
C1	93	-	-	9,00	3	-		
C1	94	-	-	9,00	3	-		
C1	95	-	-	9,00	3	-		
C1	96	-	-	9,00	3	-		
C1	97	0,8*	25	9,00	2	-	Si applica soltanto alla parte non edificata	Attuazione attraverso PdC Convenzionato
C1	98	-	-	9,00	3	-		
C1	99	-	-	9,00	3	-		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1	100	-	-	9,00	3	-		
C1	101	-	-	9,00	3	-		
C1	102	-	-	9,00	3	-		
C1	103	-	-	9,00	3	-	Per l'edificio a Nord, collocato sull'incrocio, lungo la strada é ammessa la demolizione e la ricostruzione, con possibilità di sopraelevazione e di ampliamento fino al 30% del volume esistente, qualora la ricostruzione venga effettuata con arretramento dal ciglio della strada di almeno ml 7.50 e comunque nel rispetto delle prescritte distanze dai confini.	
C1	104	-	-	9,00	3	-		
C1	105	-	-	9,00	3	-		
C1	106	-	-	9,00	3	-		
C1	107	-	-	9,00	3	-		
C1	108	-	-	9,00	3	-		
C1	109	-	-	9,00	3	-		
C1	110	-	-	9,00	3	-		
C1	111	-	-	9,00	3	-		
C1	112	-	-	9,00	3	-		
C1	113	-	-	9,00	3	-		
C1	114	-	-	9,00	3	-		
C1	115	-	-	7,00	2	-		
C1	116	-	-	9,00	3	-		
C1	117	-	-	9,00	3	-		
C1	118	-	-	7,00	2	-		

REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1.e

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
C1.e	1	-	-	7,50	2		
C1.e	2	-	-	7,50	2		
C1.e	3	-	-	7,50	2		
C1.e	4	-	-	7,50	2		
C1.e	5	-	-	7,50	2		
C1.e	6	-	-	7,50	2		
C1.e	7	-	-	7,50	2		
C1.e	8	-	-	7,50	2		
C1.e	9	-	-	7,50	2		
C1.e	10	-	-	7,50	2		
C1.e	11	-	-	7,50	2		
C1.e	12	-	-	7,50	2		
C1.e	13	-	-	7,50	2		
C1.e	14	-	-	7,50	2		
C1.e	15	-	-	7,50	2		
C1.e	16	-	-	7,50	2		
C1.e	17	-	-	7,50	2		
C1.e	18	-	-	7,50	2		
C1.e	19	-	-	7,50	2		
C1.e	20	-	-	7,50	2		
C1.e	21	-	-	7,50	2		
C1.e	22	-	-	7,50	2		
C1.e	23	-	-	7,50	2		
C1.e	24	-	-	7,50	2		
C1.e	25	-	-	7,50	2		
C1.e	26	-	-	7,50	2		
C1.e	27	-	-	7,50	2		
C1.e	28	-	-	7,50	2		
C1.e	29	-	-	7,50	2		
C1.e	30	-	-	7,50	2		
C1.e	31	-	-	7,50	2		
C1.e	32	-	-	7,50	2		
C1.e	33	-	-	7,50	2		
C1.e	34	-	-	7,50	2		
C1.e	35	-	-	7,50	2		
C1.e	36	-	-	7,50	2		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
C1.e	37	-	-	7,50	2		
C1.e	38	-	-	7,50	2		
C1.e	39	-	-	7,50	2		
C1.e	40	-	-	7,50	2		
C1.e	41	-	-	7,50	2		
C1.e	42	-	-	7,50	2		
C1.e	43	-	-	7,50	2		
C1.e	44	-	-	7,50	2		
C1.e	45	-	-	7,50	2		
C1.e	46	-	-	7,50	2		
C1.e	47	-	-	7,50	2		
C1.e	48	-	-	7,50	2		
C1.e	49	-	-	7,50	2		
C1.e	50	-	-	7,50	2		
C1.e	51	-	-	7,50	2		
C1.e	52	-	-	7,50	2		
C1.e	53	-	-	7,50	2		
C1.e	54	-	-	7,50	2		
C1.e	55	-	-	7,50	2		
C1.e	56	-	-	7,50	2		
C1.e	57	-	-	7,50	2		
C1.e	58	-	-	7,50	2		
C1.e	59	-	-	7,50	2		
C1.e	60	-	-	7,50	2		
C1.e	61	-	-	7,50	2		
C1.e	62	-	-	7,50	2		
C1.e	63	-	-	7,50	2		
C1.e	64	-	-	7,50	2		
C1.e	65	-	-	7,50	2		
C1.e	66	-	-	7,50	2		
C1.e	67	-	-	7,50	2		
C1.e	68	-	-	7,50	2		
C1.e	69	-	-	7,50	2		
C1.e	70	-	-	7,50	2		
C1.e	71	-	-	7,50	2		
C1.e	72	-	-	7,50	2		
C1.e	73	-	-	7,50	2		
C1.e	74	-	-	7,50	2		
C1.e	75	-	-	7,50	2		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
C1.e	76	-	-	7,50	2		
C1.e	77	-	-	7,50	2		
C1.e	78	-	-	7,50	2		
C1.e	79	-	-	7,50	2		
C1.e	80	-	-	7,50	2		
C1.e	81	-	-	7,50	2		
C1.e	82	-	-	7,50	2		
C1.e	83	-	-	7,50	2		
C1.e	84	-	-	7,50	2		
C1.e	85	-	-	7,50	2		
C1.e	86	-	-	7,50	2		
C1.e	87	-	-	7,50	2		
C1.e	88	-	-	7,50	2		
C1.e	89	-	-	7,50	2		
C1.e	90	-	-	7,50	2		
C1.e	91	-	-	7,50	2		
C1.e	92	-	-	7,50	2		
C1.e	93	-	-	7,50	2		

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO - Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici m	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max		max		
1	1,00	30	7,50	2	Volume max 800 mc	Edificazione di un edificio a blocco. Va rispettata una distanza costante di m 20 dalle sponde del Canale Cornio
2	0,80	30	7,50	2	Volume max 840 mc	Edificazione di un edificio a blocco.
3	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
4	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
5	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
6	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
7	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
8	0,50	30	7,50	2	Volume max 600mc	Realizzazione di un edificio isolato
9	0,70	30	7,50	2	Volume max 735 mc	Realizzazione di un edificio isolato
10	0,50	30	7,50	2	Volume max 500mc	Realizzazione di un edificio isolato
11	-	-	7,50	2	Volume max 500mc	* Da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato; questo deve comprendere la ridefinizione della strada individuata come "sede mista pedoni-veicoli" a funzione di marciapiede-accesso, da sistemare e manutentare da parte dei privati stessi.
12	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio residenziale
13	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
14	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
15	-	30	7,50	2	Volume max 800mc	*
16	0,80	30	7,50	2	Volume max 840 mc	Realizzazione di un edificio a blocco
17	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
18	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
19	0,50	30	7,50	2	Volume max 500mc	Realizzazione di un edificio isolato
20	0,80	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di un edificio a blocco
21	0,80	30	7,50	2	Volume max 880mc	Realizzazione di un edificio a blocco
22	0,80	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di uno o più edifici monofamiliari e/o plurifamiliari del tipo a blocco, isolati su lotto, a schiera oppure accostati
23	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
24	0,80	35	7,50	2	Volume max 648mc	Realizzazione di un edificio isolato
25	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
26	0,70	35	7,50	2	Volume max 595 mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva.
27	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
28	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
29	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
30	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
31	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
32	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
33	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
34	0,80	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di un edificio a blocco
35	1,00	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di un edificio a blocco
36	0,80	35	7,50	2	Volume max 576mc	Realizzazione di un edificio isolato
37	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
38	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
39	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	L'intervento deve rispettare le direttive e prescrizioni riportate all'art.47 delle NT del PAT "Rete Ecologica", ovvero prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le eventuali discontinuità/interruzioni *
40	0,50	30	7,50	2	Volume max 539mc	Realizzazione di un edificio isolato
41	0,70	30	7,50	2	Volume max 665mc	Realizzazione di un edificio isolato
42	0,80	30	7,50	2	Volume max 720mc	Realizzazione di un edificio isolato
43	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
44	0,50	30	7,50	2	Volume max 750mc	Realizzazione di un edificio isolato
45	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
46	0,50	30	7,50	2	Volume max 585mc	Realizzazione di un edificio isolato
47			7,50	2	Volume max 500mc	*
48	0,80	30	7,50	2	Volume max 1100mc	Realizzazione di un edificio isolato. L'intervento dovrà essere unitariamente concepito, anche se gli edifici potranno essere realizzati in tempi diversi, insieme ai contigui lotti 49 - 52 così da individuare una quota pari a mq 8 di standards per abitante equivalente insediabile. Di questi almeno mq 5 saranno destinati a verde e mq 3 a parcheggio. Questa superficie dovrà essere progettata e collocata in un unico contorno
49	0,80	30	7,50	2	Volume max 1100mc	Realizzazione di un edificio isolato. L'intervento dovrà essere unitariamente concepito, anche se gli edifici potranno essere realizzati in tempi diversi, insieme ai contigui lotti 48 - 52 così da individuare una quota pari a mq 8 di standards per abitante equivalente insediabile. Di questi almeno mq 5 saranno destinati a verde e mq 3 a parcheggio. Questa superficie dovrà essere progettata e collocata in un unico contorno
50	0,50	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio isolato. Intervento coordinato con il lotto n. 51 arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva.
51	0,50	30	7,50	2		Realizzazione di un edificio isolato. Intervento coordinato con il lotto n. 50 arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva.
52	0,80	30	7,50	2	Volume max 1100mc	Realizzazione di un edificio isolato. L'intervento dovrà essere unitariamente concepito, anche se gli edifici potranno essere realizzati in tempi diversi, insieme ai contigui lotti 48 - 49 così da individuare una quota pari a mq 8 di standards per abitante equivalente insediabile. Di questi almeno mq 5 saranno destinati a verde e mq 3 a parcheggio. Questa superficie dovrà essere progettata e collocata in un unico contorno
53	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
54	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	Si prescrive la preventiva demolizione dell'edificio fatiscente individuato al Foglio 01 Mappale 865, in località Celesio, con decollo-atterraggio della volumetria sul nuovo lotto, identificato al Foglio 07 Mappali 770 (parziale) e 981 (parziale), sito in località Sant'Angelo di Piove di Sacco. Il carico urbanistico del lotto L91s è pari alla volumetria da demolire dell'edificio rurale individuato, da verificare in sede di attuazione dell'area stessa *
55	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
56	1,50	40	7,50	2	Volume max 3000mc e altezza max 9,50	Demolizione dell'attuale edificio produttivo. Realizzazione di edificio a blocco con negozi al piano terra e con residenza ed uffici oppure di un edificio a schiera solo residenziale
57	1,50	30	7,50	2	Volume max 750mc	Realizzazione di un edificio a blocco
58	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
59	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
60	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
61	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
62	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
63	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
64	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Edificio a blocco previa totale demolizione dell'attuale deposito di rottami ferrosi ed altro
65	1,00	30	7,50	2	Volume max 400mc	Realizzazione di un edificio isolato o in aderenza a preesistenze
66	0,80	40	7,50	2	Volume max 1600mc	Edificio a blocco o edifici isolati
67	1,00	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Edificio a blocco. Arretramento recinzione a ml 5,00 dalla via pubblica con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico in forma convenzionata
68	0,80	25	7,50	2	Volume max 720mc	Realizzazione di un edificio previa demolizione dell'edificio esistente
69	1,00	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Edificio a blocco
70	1,20	20	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di un edificio con obbligo di demolizione degli edifici esistenti ed arretramento recinzione a ml 5,00 dalla via pubblica con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico in forma convenzionata
71	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di uno o più edifici monofamiliari e/o plurifamiliari del tipo a blocco, isolati su lotto, a schiera oppure accostati
72	1,00	30	7,50	2	Volume max 4260mc	Realizzazione di edifici isolati a blocco a schiera. Cessione della superficie e della volumetria pari al 26,53% del lotto ad uso pubblico secondo le modalità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva.
73	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
74	1,00	40	7,50	2	Volume max 450mc	Realizzazione di un edificio isolato
75	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva
76	1,00	25	7,50	2	Volume max 500mc	Realizzazione di un edificio isolato
77	1,00	30	7,50	2	Volume max 650mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva
78	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
79	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
80	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
81	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
82	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
83	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
85	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
86	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
87	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
88	1,00	40	7,50	2	Volume max 1200mc	Edificio a schiera con max 5 alloggi
89	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
90	0,70	30	7,50	2	Volume max 672	Realizzazione di un edificio isolato
91	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
92	1,00	40	7,50	2	Volume max 1200mc	Realizzazione di un edificio a blocco
93	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
94	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
95	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
96	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
97	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
98	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
99	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
100	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
101	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
102	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
103	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
104	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio isolato
105	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
106	0,70	30	7,50	2	Volume max 840 mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva
107	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
108	1,50	30	7,50	2	Volume max 750mc	Realizzazione di un edificio a blocco
109	0,70	30	7,50	2	Volumemax 1000mc	Realizzazione di un edificio a blocco
110	0,50	30	7,50	2	Volume max 600mc	Realizzazione di un edificio isolato
111	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
112	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
113	0,50		7,50	2		*
114	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	* Da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato; questo deve comprendere la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità (da posizionarsi nel margine est o ovest del lotto, con una larghezza di 6 metri, oltre alla cessione gratuita della parte rimanente del mappale 249. Tale area ceduta è da destinare a interventi di edilizia residenziale pubblica per emergenze abitative e/o come area di atterraggio di crediti edilizi, con indice fondiario assegnato pari a 1,20 mc/mq.
115	0,50	30	7,50	2	Volume max 512mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva
116	1,00	25	7,50	2	Volume max 500mc	Realizzazione di un edificio isolato e arretramento recinzione a ml 5,00 dalla pubblica via, con sistemazione in piano dell'area derivante e cessione della superficie a uso pubblico secondo le modalità e quantità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva
117	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
118	-	30	7,50	2	Volume max 1000mc	Da attuarsi mediante due sub compartì, pur in assenza di loro individuazione cartografica, ognuno con una volumetria di 500 mc.*
119	0,50	30	7,50	2	Volume max 612mc	Realizzazione di un edificio isolato
120			7,50	2	Volume max 500mc	*
121	0,80	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Pur mantenendo inalterata la superficie e la potenzialità edificatoria del lotto, sul fronte della strada dovrà essere ricavata un parcheggio pubblico della superficie di mq 400
122	1,00	30	7,50	2	Volume max 750mc	Realizzazione di un edificio a blocco
123	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
124	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
125	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
126	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
127	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
129	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
130	0,80	30	7,50	2	Volume max 1000mc	Realizzazione di un edificio a blocco
131	0,80	30	7,50	2	Volume max 640mc	Realizzazione di un edificio isolato
132	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
133	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
134	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
135	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
136	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
137	1,00	35	7,50	2	Volume max 620mc	Realizzazione di un edificio isolato.
138	1,00	30	7,50	2	Volume max 411mc	Realizzazione di un edificio isolato ed è ammessa l'edificazione in aderenza o accorpamento mediante progetto unitario
139	1,00	30	7,50	2	Volume max 1200mc	Permesso di Costruire convenzionato, realizzazione di un edificio a blocco e obbligo di realizzare il tratto stradale a Sud, compreso nel lotto, graficizzato nelle tavole di Piano
140	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
141	1,00	35	7,50	2	Volume max 620mc	Realizzazione di un edificio isolato.
142	1,00	30	7,50	2	Volume max 700mc	Realizzazione di un edificio a blocco
143	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
144	1,00	30	7,50	2	Volume max 901mc	Realizzazione di un edificio isolato
145	1,00	30	7,50	2	Volume max 901mc	Realizzazione di un edificio isolato.
146	0,80	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
147	0,80	30	7,50	2	Volume max 768mc	Realizzazione di un edificio isolato. Recupero e accorpamento dei corpi precari preesistenti mediante un progetto unitario che valorizzi l'organizzazione cortilizia in funzione della presenza dell'edificio di valore ambientale indicato nel PI, con unico accesso dalla strada
148	1,20	40	7,50	2	Volume max 2000mc e altezza max 10,00	Permesso di Costruire convenzionato e realizzazione di un edificio a blocco
149	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
150	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
151	-	30	7,50	2	Volume max 600mc	L'intervento deve essere compatibile e coerente con quanto previsto dall'ALLEGATO C - SCHEMA DIRETTORE N.2 delle NT del PAT *
152	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
153	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
154	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	Si prescrive il ripristino ex novo del collegamento del fosso 22 al fosso 33 come individuato nel Piano delle Acque comunale. *
155	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
156	0,50	30	7,50	2	Volume max 600mc	Realizzazione di un edificio isolato
157	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
158	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
159	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
160	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*
161	0,80	30	7,50	2	Volume max 560mc	Realizzazione di un edificio isolato
162	.	.	7,50	2	.	-
163	-	-	7,50	2	-	-
164	-	-	7,50	2	-	-

NUMERO LOTTO	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero dei piani	Altre norme	Note
	Massimo (mc/mq)	% max	m	max		
165	-	-	7,50	2	-	-
166	-	-	7,50	2	-	-
167	-	-	7,50	2	-	-
168	1,00	30	7,50	2	Volume max 800mc	Realizzazione di un edificio a blocco
169	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	L'intervento deve rispettare le direttive e prescrizioni riportate all'art.47 delle NT del PAT "Rete Ecologica", ovvero prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le eventuali discontinuità/interruzioni *
170	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	L'intervento deve rispettare le direttive e prescrizioni riportate all'art.47 delle NT del PAT "Rete Ecologica", ovvero prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le eventuali discontinuità/interruzioni *
171	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	L'intervento deve rispettare le direttive e prescrizioni riportate all'art.47 delle NT del PAT "Rete Ecologica", ovvero prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le eventuali discontinuità/interruzioni *
172	-	30	7,50	2	Volume max 500mc	*

* Gli interventi sono soggetti all' applicazione della perequazione/ compensazione di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/04 e smi. La perequazione/ compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, sarà pari ad una percentuale del 10% o del 40% calcolata sul surplus determinato dalla differenza del valore di mercato ex post ed il valore agricolo ex ante del lotto libero. Tali valori vengono stabiliti in € 70,00/mc. per il lotto libero ed in € 10,00/mq. per il valore agricolo. La percentuale del 10% sarà applicata ai richiedenti il permesso di costruire, proprietari del lotto alla data di adozione della 1^ variante al P.I , che sottoscriveranno un atto di vincolo quinquennale registrato e trascritto per la non alienazione del lotto ad eccezione dei parenti ed affini entro il secondo grado; per tutti gli altri casi si applicherà la percentuale del 40 %. In caso di alienazione a terzi del lotto/immobile entro i cinque anni dalla sottoscrizione del vincolo dovrà essere corrisposto al Comune il rimanente 30% della quota relativa alla perequazione/compensazione. Qualora il richiedente si impegnasse a raggiungere almeno la classe energetica dell'edificio B avrà una riduzione di 5 punti %, passando al 5% per i proprietari che sottoscriveranno l'atto di vincolo e al 35% per tutti gli altri. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sarà parte integrante della documentazione necessaria ad acquisire il certificato di agibilità.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mq/mq)	% max	m				
D	1	-	-	-	-	-	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.10 del 26/03/1998	-
D	2	-	60	-	-	-	I - AP	
D	3	-	60	-	-	-	I - AP	
D	4	-	60	-	-	-	I - AP	
D	5	-	60	-	-	-	I - AP	
D	6	-	60	-	-	-	I - AP	
D	7	-	60	-	-	-	I - AP	
D	8	-	50	-	-	-	C - AS	
D	9	-	60	-	-	-	I - AP	
D	10	-	50	-	-	-	C - AS	
D	11	-	60	-	-	-	I - AP	
D	12	-	50	-	-	-	C - AS	
D	13	-	60	-	-	-	I - AP	Superficie a verde esterna pari a 3.600mq
D	14	-	60	-	-	-	I - AP	
D	15	-	-	-	-	-	C - AS	*
D	16	-	60	-	-	-	I - AP	
D	17	-	60	-	-	-	I - AP	
D	18	-	50	-	-	-	C - AS	
D	19	-	60	-	-	-	I - AP	
D	20	-	50	-	-	-	C - AS	
D	21	-	60	-	-	-	I - AP	
D	22	-	50	-	-	-	C - AS	
D	23	-	60	-	-	-	I - AP	
D	24	-	60	-	-	-	I - AP	
D	25	-	50	-	-	-	I - AP	
D	26	-	60	-	-	-	I - AP	
D	27	-	60	-	-	-	I - AP	
D	28	-	60	-	-	-	I - AP	
D	29	-	60	-	-	-	I - AP	
D	30	-	-	-	-	-	-	-

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mq/mq)	% max	m				
D	31	-	-	-	-	-	-	
D	32	-	-	-	-	-	-	
D	33	-	-	-	-	-	-	
D	34	-	60	-	-	-	I - AP	

I - AP Industriale e artigianato di produzione

C - AS Commerciale e artigianato di servizio

- * L'ampliamento del capannone esistente é ammesso fino ad un massimo del 50% della superficie netta produttiva esistente e subordinato alla ristrutturazione del complesso edilizio di tipo agricolo a Nord, lungo la Via Verdi, con possibilità di riutilizzo con cambio di destinazione d'uso residenziale e di rappresentanza.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO – Aree a servizi

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	mq	m		
F1	1	Cimitero	-	-	-	-	-	-
F1	2	Cimitero	-	-	-	-	-	-
F2	1	Attrezzatura Tecnologica	-	-	-	-	-	-
SA	1	Scuola materna/elementare	-	-	-	-	-	-
SA	2	Scuola elementare	-	-	-	-	-	-
SA	3	Scuola media	-	-	-	-	-	-
SA	4	Asilo e scuola materna parrocchiale	-	-	-	-	-	-
SA	5	Scuola elementare	-	-	-	-	-	-
SA	6	Asilo e scuola materna parrocchiale	-	-	-	-	-	-
SA	7	Scuola elementare	-	-	-	-	-	-
SB/c	1	Sala polivalente						-
SB/c	2	Centro sociale						
SB/c	3	Magazzino Comunale						
SB/c	4	Attività sociali varie (biblioteca, consultorio, ecc)						
SB/c	5	Municipio						
SB/c	6	Piazza						
SB/c	7	Piazza					All'interno della zona valgono i contenuti della variante al P.R.G. approvata con DGR 2953/2004	
SB/r	1	Chiesa e centro parrocchiale						
SB/r	2	Patronato parrocchiale con impianti sportivi						Sono ammesse attività compatibili con la residenza
SB/r	3	Chiesa e centro parrocchiale						
SB/r	4	Chiesa e centro parrocchiale						Sono ammesse attività compatibili con la residenza
SB/r	5	Patronato parrocchiale con impianti sportivi						
SC	1	Impianti sportivi						
SC	2	Impianti sportivi						
SC	3	Impianti sportivi						
SC	4	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	5	Giardino pubblico di quartiere						
SC	6	Giardino pubblico di quartiere						
SC	7	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia	Data di approvazione del presente P.I.				*	
SC	8	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia					*	
SC	9	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia					*	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	mq	m		
SC	10	Impianti sportivi						
SC	11	Impianti sportivi						
SC	12	Impianti sportivi						
SC	13	Giardino pubblico di quartiere						
SC	14	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	15	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	16	Giardino pubblico di quartiere						
SC	17	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	18	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	19	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	20	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	21	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	23	Giardino pubblico di quartiere						
SC	24	Giardino pubblico di quartiere						
SC	25	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	26	Area per attrezzature sportive destinata a maneggio						
SC	27	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	28	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	29	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	30	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	31	Impianti sportivi						
SC	32	Giardino pubblico di quartiere						
SC	33	Giardino pubblico di quartiere						
SC	34	Giardino pubblico di quartiere						
SC	35	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	36	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	37	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	38	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	39	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	40	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	41	Impianti sportivi						
SC	42	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	43	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	44	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia	Data di approvazione del presente P.I.				*	
SC	45	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia					*	
SC	46	Impianti sportivi						
SC	47	Impianti sportivi						

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)				
SC	49	Area per attrezzature sportive destinata a scuderia						
SC	50	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	51	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	52	Impianti sportivi						

* Le zone contrassegnate con questo asterisco sono soggette a un progetto di coordinamento urbanistico da attuarsi mediante P.U.A.