

COMUNE DI POSSAGNO
Regione Veneto - Provincia di Treviso

P.I. 2010/2015

Elaborato

Norme Tecniche Operative

Sindaco di Possagno:
Ing. Gianni De Paoli

Progettista:
Arch. Silvano De Nardi

Responsabile Area Urbanistica:
Geom. John Bosa

Segretario Comunale:
Dott. Raffaele Mario Bergamin



Adozione: Delibera C.C. N° del

Approvazione: Delibera C.C. N° del

Data: Giugno 2014

Acronimi principali usati nelle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

- **A.P.** - Aree Progetto
- **A.P.P.** - Accordo Pubblico / Privato
- **A.V.E.P.A.** - Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura
- **C.I.L.** - Certificato Inizio Lavori
- **C.I.L.Ass.** - Certificato Inizio Lavori Asseverato
- **D.C.C.** - Delibera Consiglio Comunale
- **D.C.R.** - Delibera Consiglio Regionale (Regione Veneto)
- **D.G.C.** - Delibera Giunta Comunale
- **D.G.R.V.** - Delibera Giunta Regionale Veneto
- **D.M.** - Decreto Ministeriale
- **D.G.R.V.** - Delibera Giunta Regionale Veneto
- **L.R.** - Legge Regionale del Veneto
- **L.U.** - Legge Urbanistica (L. 11501942)
- **N.T.O.** - Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi
- **N.T.** - Norme Tecniche di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)
- **O.P.C.M.** - Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri
- **OO.UU.** - Opere di Urbanizzazione
- **P.A.I.** - Piano di Assetto Idrogeologico
- **P.A.T.I.** - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- **P.I.** - Piano degli Interventi
- **P.R.C.** - Piano Regolatore Comunale
- **P.R.G.** - Piano Regolatore Generale
- **P.T.R.C.** - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- **P.T.C.P.** - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- **P.U.A.** - Piano Urbanistico Attuativo
- **P.A.M.A.G.** - Piano di Area del Massiccio del Grappa
- **R.S.U.** - Rifiuti Solidi Urbani
- **R.D.** - Regio Decreto
- **S.I.C.** - Siti di Importanza Comunitaria
- **S.P.** - Schede Progetto
- **U.M.I.** - Unità Minima di Intervento
- **U.T.C.** - Ufficio Tecnico Comunale
- **V.Inc.A.** - Valutazione di Incidenza Ambientale
- **V.A.S.** - Valutazione Ambientale Strategica
- **V.C.I.** - Valutazione di Compatibilità Idraulica
- **Z.P.S.** - Zone di Protezione Speciale
- **Z.T.O.** - Zona Territoriale Omogenea
- **Z.T.I.O.** - Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo

INDICE

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	7
Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.	7
Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.....	7
2.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati	8
Art. 3 - Strumenti di Attuazione del P.I.....	8
3.1 – Intervento diretto.....	9
3.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)	9
3.2.1 – Interventi all'interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione	10
3.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I.	10
3.3 – Accordi pubblico - privato (A.P.P.).....	11
3.4 – Il comparto	11
3.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto.....	12
Art. 4 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.	12
4.1 - Ambiti assoggettati a perequazione.....	12
4.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:.....	13
4.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione	16
4.3 - Modalità di applicazione	16
4.4 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità	17
Art. 5 – Credito edilizio.....	17
Art. 6 – Compensazione urbanistica	18
CAPO 2.....	20
REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE.....	20
Art. 7 – Vincolo paesaggistico	20
.....	20
7.1 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.	20
7.2 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate	21
7.3 - Vincolo paesaggistico: Aree di interesse archeologico.....	21
7.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico	21
Art. 8 - Vincolo idrogeologico - forestale	21
Art. 9 - Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte – Contesti figurativi	22
9.1 – Siti della grande guerra particolarmente significativi.....	23
- <i>PATI art. 44.4 N.T.</i>	23
Art. 10 – Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) – Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).....	23
Art. 11 – Vincolo sismico.....	23
Art. 12 – Verde privato.....	24

CAPO 3.....	25
ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	25
Art. 13 – Viabilità - Fasce di rispetto.....	25
Art. 14 - Elettrodotti / Fasce di rispetto	26
Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto	26
Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	27
Art. 17 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto.....	27
Art. 18 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile	29
Art. 19 – Coni visuali.....	30
Art. 20 – Cave	30
Art. 21 – Miniere / Limite concessione	31
CAPO 4.....	32
AMBITI DI NATURA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE	32
Art. 22 – Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica e ambito naturalistico a livello regionale (art. 33 PTRC – Aree di tutela Paesaggistica – Massiccio del Grappa)	32
Art. 23 - Piani di Area o di Settore vigenti – P.A.M.A.G.....	32
CAPO 5.....	33
FRAGILITA' DEL TERRITORIO	33
COMPATIBILITA' GEOLOGICO – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI	33
Art. 24 - Idoneità geologica ai fini edificatori.....	33
24.2 – Aree non idonee.....	34
CAPO 6.....	38
USO DEL SUOLO	38
Art. 25 – Suddivisione in Zone Omogenee	38
3.1 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale	39
3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico.....	39
3.1.2 - Z.T.I.O. residenziale di formazione meno recente.....	39
3.1.3 - Z.T.I.O. residenziale di formazione più recente.....	40
3.2 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva	40
3.2.1 - Z.T.I.O. Produttivo organizzato.....	40
3.2.2 - Z.T.I.O. Produttivo sparso.....	40
3.3 – Z.T.I.O. - Residenziali diffuse	40
3.4 – Il territorio agricolo	40
3.4.1 – “territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva”	40
3.4.2 – “territorio agricolo di particolare tutela, riqualificazione e valorizzazione”	40
3.4.3 – “territorio agricolo di connessione naturalistica”	40
Art. 26 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico	41
Art. 27 - Edifici di valore storico – testimoniale - architettonico.	44
Art. 28 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	48
28.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.....	48
28.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente	50

COMUNE DI POSSAGNO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Art. 29 – Il tessuto produttivo.....	51
29.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo organizzato	54
29.2 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso.....	54
Art. 30 – Attività produttive in zona impropria.....	55
30.1 - Attività produttiva da confermare.....	56
30.2 - Attività produttiva da bloccare.	57
30.3 - Attività produttiva da trasferire.....	57
30.4 - Attività produttive dismesse.	58
Art. 31 – Lo sportello Unico – Attività Produttive (S.U.A.P.).....	58
Art. 32 – Z.T.I.O. – Residenziali diffuse	58
32.1 – Aree a tessuto diffuso - Aggregazioni edilizie rurali	58
Art. 33 – Il territorio agricolo	60
33.1 - Le strutture residenziali.	60
33.1.1 - Case di abitazione esistenti.....	61
33.1.2 – Ampliamenti edilizi.....	61
33.1.3 – Locali interrati o al di fuori del sedime del fabbricato principale	62
33.1.4 – Edifici di valore storico ambientale	62
Art. 34 – Territorio agricolo di particolare tutela.....	67
34.1 – Territorio agricolo di particolare tutela	67
34.2 – Territorio agricolo di connessione naturalistica	67
Art. 35 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo	68
Art. 36 – Le aree per servizi	69
Art. 37 – Opere incongrue	74
Art. 38 – Aree idonee per interventi di riqualificazione-riconversione e trasformazione	74
CAPO 7	75
VALORI E TUTELE NATURALI – RETE ECOLOGICA	75
Art. 39 – Rete ecologica.....	75
CAPO 8	77
QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE	77
Art. 40 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.	77
CAPO 9.....	77
IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	77
Art. 41 – Viabilità di progetto	77
Art. 42 – Percorsi ciclopedonali	78
CAPO 10	79
STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA	79
Art. 43 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI.....	79
Art. 44– Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS.....	79
CAPO 11	80
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	80
Art. 45 – Deroghe	80

COMUNE DI POSSAGNO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Art. 46 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.	80
Art. 47 – Norme di salvaguardia / Adeguamento ai piani Sovraordinati.....	80
Art. 48 – Modifiche conseguenti a varianti legislative.....	81
CAPO 12	82
DEFINIZIONI	82
Art. 49 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi.....	82
Modalità di misurazione.	82
Art. 50 – Definizione degli elementi edilizi ed architettonici.	85
Art. 51 – Destinazioni d'uso.....	87

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

L.R. 11/2004 art. 17

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), e Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T. *“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”*.

Restano, quindi, valide le norme del P.A.T.I. in quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative

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

L.R. 11/2004 art. 17

Il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale delle azioni strategiche del PAT.

I contenuti del P.I. sono definiti dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e normati negli elaborati di seguito elencati:

Elaborati progettuali

a) Relazione;

b) Elaborati grafici:

- Tav. 1.1.1 – Carta dell'Uso del suolo sc. 1/5000 CTRN
 - Tav. 1.2.2 - Carta dei Vincoli sc. 1/5000 “
 - Tav. 1.3.3 - Carta delle Fragilità sc. 1/5000 “
 - Tav. 2.1.4 - Zone significative: Centro. sc. 1/2000 “
 - Tav. 3.1.5 – Destinazioni d'uso del suolo:
Centro, Masiere, Vardanega e Broi sc. 1.000 Catastale
 - Tav. 3.2.6 – Destinazioni d'uso del suolo:
Rover e Cunial sc. 1.000 Catastale
 - Tav. 3.3.7 – Ambiti d'intervento:
Centro, Masiere, Vardanega e Broi sc. 1.000 Catastale
 - Tav. 3.4.8 – Ambiti d'intervento:
Rover e Cunial sc. 1.000 Catastale
 - Tav. 4.1.9 – Aree per servizi di interesse comune sc. 1/5000 CTRN
 - Tav. 4.2.10 – Tavola esplicativa della verifica del dimensionamento
• sc. 1/5000 “
 - Tav. 5.11 - Verifica del dimensionamento
 - Tav. C.S.1 – Codici di schedatura: Intero territorio comunale sc. 1/5000 Catastale
 - Tav. C.S.2 – Codici di schedatura: Capoluogo sc. 1/5000 Catastale
- Schede progetto: Edifici di valore monumentale;
- Schede progetto: Edifici di valore storico – testimoniale;

- Schede progetto: Attività produttive in zona impropria;
- Schede progetto: Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- Schede progetto: Centri storici.

c) Normativa:

- Norme Tecniche Operative
- Tabelle di normativa
- Verifica quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del PATI;
- Verifiche temporali di congruità alle previsioni del P.A.T.I.
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro crediti edilizi;
- Banca dati alfanumerica e vettoriale;

d) Valutazione di compatibilità idraulica D.G.R. 1841/2007 – ASSEVERAZIONE (della non necessità della Valutazione idraulica)

e) Valutazione di Screening (D.G.R. 3175/2006).

2.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

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

- Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- Indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono sempre intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc...).
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e dei volumi edificabili, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- In sede di attuazione del P.I. eventuali errori, imprecisioni delle planimetrie di progetto, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
- Ai fini, sia dell'istituzione dei vincoli, come della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 3 - Strumenti di Attuazione del P.I.

L.R. 11/2004 art. 6
L.R. 11/2004 art. 7
L.R. 11/2004 art. 19
L.R. 11/2004 art. 19/2
L.R. 11/2004 art. 20
L.R. 11/2004 art. 21

Il P.I. si attua attraverso:

- a) gli interventi edilizi diretti;

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

La delibera di adozione e approvazione dei Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004) potrà apportare limitate modificazioni agli ambiti dei PUA (+/- 10% del perimetro) senza modificare le carature volumetriche. Tali modificazioni non costituiscono variante al P.I., la relativa delibera di Giunta di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

• **Esecuzione per stralci dei Piani Urbanistici Attuativi**

E' ammessa l'esecuzione per stralci dei piani di cui ai precedenti punti b), c), d). In tal senso dovrà, comunque, essere garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo (o UMI) previsto in P.I. nella sua interezza, ancorché in tempi successivi.

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

- le aree oggetto dello stralcio;
- le aree oggetto di intervento temporalmente successivo;
- le reti tecnologiche e le strade, dimensionate in relazione all'intero intervento;
- la collocazione delle aree a standard, sempre relazionate all'intero originario ambito di P.I..

Lo stralcio dovrà essere notificato a tutti i soggetti interessati ricompresi nell'ambito originario del Piano Attuativo .

• **Varianti al P.U.A.**

Le varianti al P.U.A. sottoscritte dai soli titolari inclusi nella variante (art. 20/14 L.R. 11/2004) possono essere approvate, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- le reti tecnologiche, le strade, debbono essere dimensionate in relazione all'intervento riferito dell'intero P.U.A.;
- le aree a standard debbono essere accentrate in un'unica soluzione baricentrica sull'intero ambito;
- le carature planivolumetriche riferite all'intero ambito dovranno essere ripartite proporzionalmente all'ambito oggetto di variante.

3.1 – Intervento diretto

*D.P.R. 380/2001
L.73/2010 art. 49
L. 122/2011*

Nelle zone, per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi, gli interventi potranno essere attuati per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..

Gli interventi diretti sono definiti da D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

I contenuti di tali titoli abilitativi sono definiti dal Regolamento Edilizio.

3.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

L.R. 11/2004 art. 19

Il P.U.A. è lo strumento urbanistico che “*definisce l’organizzazione urbanistica infrastrutturale e architettonica degli insediamenti residenziali, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I.*”.

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

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
- b) una distribuzione urbanistica razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente.

Dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- l’estratto del “Piano di Assetto del Territorio” e del “Piano degli Interventi”, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- il rilievo strumentale dello stato di fatto riportante il perimetro dell’intervento;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti di supporto;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica dell’intervento;
- i vincoli gravanti sull’area;
- l’estratto catastale e l’elenco delle proprietà;
- il progetto planivolumetrico e l’eventuale individuazione dei comparti;
- l’individuazione delle aree da cedere al Comune o da vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa;
- le norme di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione ambientale;
- la convenzione;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

3.2.1 – Interventi all’interno dei PUA – OO. di Urbanizzazione

D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5
D.M. LL.PP. 1444/1968, art. 5 punto 2
PATI art. 89

Nel progetto di P.U.A. dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base al successivo art. 36, devono essere concentrate in un’unica area in relazione all’organizzazione urbanistica del P.U.A..
Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino con l’obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, secondo un progetto da concordare con il Comune.

3.2.2 – P.U.A. Previgenti al P.I.

L.R. 11/2004 art. 20 comma 9 e 10
PATI art. 89

I PUA adottati e approvati, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PATI, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia, purché acquisiti nel P.I.

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del P.R.G. previgente - prima dell'adozione del PAT - mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.

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

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

– **Adeguamento al P.I. dei P.U.A. convenzionati**

Per i P.U.A. convenzionati e non decaduti, l'applicazione dei nuovi indici assegnati dal presente P.I., è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.

– **P.U.A. convenzionati decaduti**

L'edificazione all'interno del PUA decaduto è ammessa, purché entro il quinquennio di validità del presente P.I. e purché conformemente alle previsioni della convenzione originaria, e a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

3.3 – Accordi pubblico - privato (A.P.P.)

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

PATI art. 70

Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 (A.P.P.);

Gli accordi di cui sopra costituiscono, quindi, parte integrante del P.I.;

Il P.I. provvede a graficizzare nelle tavole di progetto gli ambiti oggetto di accordo "pubblico – privato" e a quantificare le relative previsioni planivolumetriche nelle tabelle di normativa.

Gli A.P.P. dovranno essere corredati da apposita convenzione i cui contenuti sono riassunti nell'Allegato 1) alle presenti Norme.

Il mancato rispetto degli impegni assunti nell'A.P.P. comporta la decadenza della relativa previsione urbanistica ai sensi dell'art. 18/7 L.R. 11/2004.

3.4 – Il comparto

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

L.R. 10/1977 art. 6

L.U. art. 24

Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario. Si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo.

La relativa campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto.

Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art. 6 della legge 28.01.1977 n. 10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese le aree private destinate alla formazione di vie e piazze di cui all'art. 24 L.U..

3.4.1 - Costituzione del consorzio di comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Ai sensi dell'art. 21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle sup. utili di pavimento, il Responsabile dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art. 21/5 - L.R. 11/04.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico ex L. 1089/1939.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.

Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

Nel caso il consorzio sia formato dal 100% del valore catastale e dal 100% delle superfici utili di pavimento, non è obbligatoria la costituzione del consorzio di comparto. In tal caso tutti gli atti conseguenti al rilascio del titolo abilitativo debbono essere sottoscritti da tutti i titolari.

Art. 4 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

-
- L.R. 11/2004 art. 32 – art- 35 - art. 36 – art. 37 – art. 39
 - L.R. 11/2004 art. 6 e 7
 - P.A.T.I. art. 83 N.T.

4.1 - Ambiti assoggettati a perequazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PATI, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

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

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;

- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma – Interventi Sportello Unico – Attività Produttive (SUAP));
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo.

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

- nuovi interventi su lotti liberi nelle aree di urbanizzazione diffusa;
- gli interventi sui lotti liberi nelle aree di urbanizzazione consolidata allorché le aree a standard contermini risultino insufficienti;
- gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare, gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo, nonché gli allevamenti zootecnici intensivi ex art. 44/9 L.R. 11/2004.

Sono, comunque, assoggettati a perequazione gli ambiti, specificatamente individuati nelle allegate tabelle di normativa.

4.1.1 - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

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

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

La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria edificabile e/o superficie coperta edificabile), dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non inferiore al 20% e non superiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

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

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

- a) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella punto 1);
- b) gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione

(cfr. tabella punto 2) (OO.UU primaria);

- c) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica (cfr. tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

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

TABELLA A

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

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

Il valore iniziale degli immobili (1) è definito da due parametri:

il primo parametro è legato alla localizzazione, sul territorio comunale, dell'immobile e, quindi, dovranno essere verificati,

- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- il regime vincolistico.

Il secondo parametro potrà derivare dall'esame della pianificazione precedente al P.I. (P.R.G.) e quindi dalla verifica delle capacità edificatorie preesistenti al P.I..

Per gli interventi relativi ad opere incongrue, opere di riqualificazione e trasformazione.

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

- valore agricolo dell'area,
- valore dell'edificato purché urbanisticamente legittimo (riferito allo stato di consistenza e di degrado).

I costi di demolizione / sistemazione dell'area (2.a) saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi

allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.

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

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

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

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

Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero.

Sulla determinazione di tale valore incideranno valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso, come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante il trasferimento:

- di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- di volumetrie edificabili (uso residenziale) (E.R.P.);

In casi particolari, allorché le dimensioni dei servizi da cedere al Comune, quale quota perequativa, non siano tali da costituirsi in una loro autonoma funzionalità, la quota di plus-valore potrà anche essere monetizzata, purché impiegata per le finalità previste dal presente articolo nell'ambito delle opere previste nel piano triennale opere pubbliche..

La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004;
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;

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

Per gli interventi sotto elencati di rilevante interesse pubblico, è facoltà della Giunta Comunale, in fase di adozione del P.U.A. (art. 20/1 L.R. 11/2004) (e del Consiglio Comunale in fase di approvazione) o degli A.P.P. (e in generale degli atti di

programmazione/negoziata), definire quote di perequazione anche inferiori al 20% del plusvalore.

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

Con analoga deliberazione la Giunta Comunale potrà definire, sulla base delle norme di cui al presente articolo, i criteri applicativi della perequazione.

In particolare potrà disaggregare ulteriormente gli ambiti assoggettati a perequazione (punto 4.1 precedente) e definire per gli stessi i valori iniziali e finali di cui ai punti 1) e 3) della precedente Tab. A.

4.2 - Ambiti non assoggettati a perequazione

Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti nelle Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino dei soli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Non sono, altresì, assoggettati a perequazione gli interventi edilizi diretti nelle aree di urbanizzazione diffusa di P.A.T. di cui al precedente punto, purché gli stessi siano attuati esclusivamente in funzione di esigenze familiari (costruzione della prima casa per i figli/genitori) e purché l'area sia già in proprietà al momento di adozione del P.I..

In tal caso la nuova costruzione dovrà essere gravata da un vincolo trascritto di non alienabilità ventennale decorrente dalla data di agibilità dell'edificio.

4.3 - Modalità di applicazione

Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

- a) All'interno dei suddetti ambiti, i PUA, i comparti urbanistici, gli atti / strumenti di programmazione negoziata e gli accordi individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.
- b) la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);
- c) i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, il Comune potrà procedere in proprio all'attuazione delle previsioni del PI mediante strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, anche attivando le possibilità ammesse dall'art. 17/4 L.R. 11/2004;

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

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 c. 5 della LR 11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del P.I..

4.4 - Corresponsione del Plus-valore – Modalità

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

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

La corresponsione al Comune del plus-valore sarà regolata per mezzo di convenzione. Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 36 mesi; il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

Art. 5 – Credito edilizio

-
- L.R. 11/2004 art. 36 – art. 37
 - P.A.T.I. art. 84 N.T.

5.1 - Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi di cui all'art. 84 N.T. del PATI;

- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale trasformabili (purché non fruite come aree a servizi pubblici);
- in ambiti edificabili privati, ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

5.2 - L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro (allegato alle presenti Norme), i Crediti Edilizi, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume e/o la superficie coperta edificabile riconosciuti all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento;
- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo .

Ai fini della determinazione del credito edilizio, - nel caso l'area di "atterraggio" sia diversa da quella in cui insistono gli immobili, - l'Amministrazione comunale procederà con propria deliberazione a definire il valore delle aree di atterraggio, rapportato al valore dell'area di partenza.

5.3 – Sono ammessi incrementi degli indici di edificabilità sull'area di atterraggio secondo i seguenti limiti:

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

- Destinazioni residenziali:
aumento della volumetria fino a + 20% degli indici ammessi nella Z.T.I.O. di atterraggio
- Attività produttive/commerciali:
aumento della sup. utile fino a + 10% degli indici ammessi nella Z.T.I.O. di atterraggio
- Attività produttive/commerciali insistenti in centro storico:
aumento della sup. utile fino a + 20% degli indici ammessi nella Z.T.I.O. di atterraggio.

Per gli interventi di cui al presente articolo, dovrà essere stipulata una convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. La convenzione dovrà, altresì, espressamente autorizzare la commerciabilità del credito edilizio.

Art. 6 – Compensazione urbanistica

-
- L.R. 11/2004 art. 37
 - PATI art. n. 85 N.T.
 - PATI art. n.22 –23 - 27 N.T.

1. Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero di aree

per le quali il P.I. prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (opere incongrue – opere di riqualificazione e riconversione) di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

2. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 L.R. 11/04 e precisamente:

- Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004)
- Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004)
- Comparto Urbanistico (art. 21 L.R. 11/2004).

Nella convenzione dovrà essere sancito il consenso del privato al ricorso alla compensazione urbanistica, in luogo dell'esproprio.

La convenzione, inoltre, dovrà definire i contenuti della compensazione urbanistica, che possono anche concretizzarsi in:

- aumenti della capacità edificatoria di beni già in proprietà del privato;
- ricorso al credito edilizio nelle forme di cui al precedente articolo 5.3.

CAPO 2

REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

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

- La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili;
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente capo;
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

Art. 7 – Vincolo paesaggistico

-
- *Convenzione Europea sul Paesaggio – 19 luglio 2000*
 - *D. Lgs 42/2004 parte III*
 - *D.G.R.V. 986 del 14/03/1996*
 - *L.R. 63/1994 art. 9*
 - *P.T.C.P. art. 26*
 - *P.A.T.I. art. 12 N.T.*
 - *D.Lgs 42/2004 art. 142/2*

In tutte le aree assoggettate a vincolo paesaggistico, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie tradizionali;
- b) salvaguardia delle tipologie architettoniche storicamente rilevanti;
- c) recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali;
- d) recupero a tutela delle specie arboree esistenti autoctone.

Il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" elenca le specie arboree autoctone a cui fare riferimento.

Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 DPR 380/2001.

Sono ammessi interventi di reinterpretazione delle tipologie tradizionali, purché in accordo con la competente Sovrintendenza.

Ai centri storici perimetrali ex L.R. 80/80 (e, quindi, antecedentemente alla data del 6 sett. 1985) non si applicano le disposizioni previste dall'art. 142/1 D.Lgs. 42/2004.

7.1 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.

- *D. Lgs 42/2004 parte III*
- *P.A.T.I. art. 18 N.T.*

Il P.I. individua il vincolo paesaggistico lungo i corsi d'acqua vincolati.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati dovranno essere piantumate a verde almeno per una quota pari al 10% della stessa. Gli interventi edilizi ammissibili in tali

fasce dovranno espressamente graficizzare nelle tavole progettuali le aree relative piantumate a verde.

Gli interventi edilizi – ancorché ammessi – dovranno rispettare le distanze di cui al successivo art. 17.

7.2 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

- *D.P.R. 380/2001 art. 3*
- *D. Lgs n. 22/2004 art. 142/1g*
- *L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9*
- *P.A.T.I. art. 20 N.T.*
- *P.A.M.A.G.*

Il P.I. acquisisce e affina i perimetri del PATI.

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

- Gli interventi di tipo silvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.
- I Piani economici di riassetto forestale devono tenere in considerazione le prescrizioni di cui sopra, in particolare le aree boscate non potranno essere oggetto di manomissioni che comportino tagli non programmati delle alberature. Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone, (di cui l'allegato "prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale" propone un elenco).

7.3 - Vincolo paesaggistico: Aree di interesse archeologico

- *D. Lgs n. 42/2004 – art. 157/d – f*
- *PATI – art. 22 N.T.*

In queste aree qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, ancorché ammesso, è sempre condizionato da una preventiva indagine archeologica.

7.4 - Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Aree di notevole interesse pubblico

- *PATI art. 17 N.T.*
- *D. Lgs n. 42/2004 – Parte III – Capo II*

Sono ribadite le norme generali di cui al precedente art. 7.

Art. 8 - Vincolo idrogeologico - forestale

-
- *PATI art. 14 N.T.*
 - *R.D. 30/12/1923 n° 3267*
 - *R.D. 16/05/1926 n° 1126 (Regolamento)*
 - *L.R. 52/1978*

La Tavola 1.2.2 del P.I. – Carta dei Vincoli – affina i perimetri del vincolo idrogeologico-forestale derivanti dal P.A.T.I..

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267 e della legislazione regionale in materia.

Art. 9 - Vincolo monumentale e relative pertinenze scoperte – Contesti figurativi

- *D.Lgs. 42/2004 parte II*
- *P.A.T.I. art. 13 N.T.*
- *- P.A.T.I. art. 44 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo monumentale:

- Municipio
- Gipsoteca Canoviana
- Fondazione Casa di riposo Via Menegazzo
- Scuola media
- Istituto alberghiero
- Edificio scolastico liceo classico e ragioneria
- Casa Sacro Cuore
- Asilo Socal-Cunial
- Istituto Padri Cavanis
- Casa Spada
- Tempio Canova ed adiacente campanile
- Ex latteria sociale (ora biblioteca – Centro civico)
- Chiesa S. Rocco
- Capitelli via Crucis (Colle di S. Rocco)
- Chiesetta S. Giustina
- Chiesetta S. Giacomo
- Chiesetta S. Francesco
- Chiesetta di S. Antonio
- Edifici parrocchiali e canonica
- Sacello col Mandria
- Chiesetta di S. Bartolomeo
- Chiesetta della Madonna della Neve
- Residenza con annessi di proprietà comunale nel Centro Storico di Cunial
- Residenza nel Centro Storico del Capoluogo lungo la strada del Tempio.

Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – artistica caratterizzanti il sito.

Sono, quindi, vietati in tali ambiti:

- gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le preesistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di vie d'acqua / sorgenti, canali ecc.;
- dovrà perciò essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti. Gli elementi di arredo storico presenti, non potranno essere sostituiti.

Il rilascio del titolo abilitativo degli interventi di trasformazione del territorio è condizionato dal preventivo parere della competente Sovrintendenza.

9.1 – Siti della grande guerra particolarmente significativi

- *PATI art. 44.4 N.T*

Il PATI ha censito i resti di trincee e delle grotte militari della guerra 15/18 (Tav. 2 – Invarianti) .

Nel contesto di tale censimento, il P.I. individua i siti già oggetto di intervento di recupero filologico in località Monte Pallon.

Il P.I. perimetra tale ambito interessato dalle seguenti preesistenze:

- Rifugio Pallon
- Cima Monte Pallon: gallerie, postazioni militari, case matte, trincee.

In questo ambito sono ammissibili solo ed esclusivamente gli interventi finalizzati al recupero e alla conservazione delle opere di difesa della guerra 15/18.

Non sono, pertanto, ammesse:

- piantumazioni di essenze arboree che limitino la percezione delle opere di cui sopra;
- la modificazione dello stato dei luoghi (scavi – riporti);
- sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di ampliamento del rifugio Pallon purché limitati alla sopraelevazione dell'attuale sedime (+ 2mt) e alla relativa copertura a falda/padiglione.

Art. 10 – Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) – Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)

-
- *Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE*
 - *D.P.R. 8 Settembre 1997*
 - *D.P.R. 12 Marzo 2003, n. 357*
 - *D.M. 3 Aprile 2000*
 - *DGR n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004*
 - *P.A.T.I. art. 23 N.T.*

Il P.I. acquisisce i perimetri S.I.C. e Z.P.S. interessante il territorio comunale (SIC – ZPS – IT3230022 – MASSICCIO DEL GRAPPA)

Nell'ambito dei S.I.C. / Z.P.S. e in prossimità degli stessi, gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva "Valutazione di Incidenza ambientale" e, comunque, alla procedura di "Screening".

Gli itinerari, i sentieri, i siti della guerra 15/18 interessanti le aree SIC/ZPS, già individuati nella cartografia PAMAG, non possono essere, comunque, manomessi.

Le opere di manutenzione dovranno garantirne la percorribilità, anche liberando il percorso dall'invasione della vegetazione e dagli smottamenti.

Art. 11 – Vincolo sismico

-
- *D.G.R. 96/CR del 17 agosto 2006*
 - *O.P.C.M. 3274 del 20/03/2003*
 - *D.C.R. n. 67 del 03/12/2003*
 - *OPCM 3519 del 28/04/2006*
 - *D.G.R. 22/01/2008 n° 71*
 - *PATI N.T. art. 15*
 - *D.G.R. 3308 del 4/11/2008*
 - *D.M. 14/01/2008*

Il territorio comunale è classificato sismico, (grado 2) in base alla Delibera Consiliare Regionale. n. 67 del 3/12/2003, con i criteri generali di classificazione delle zone sismiche, allegati all' O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e della mappa di pericolosità sismica su scala regionale di cui alla D.G.R. n. 71 del 22/1/2008 ed ai cui contenuti va fatto riferimento.

Il P.I. (TAV. 1.3.3 Carta della fragilità) provvede, ai sensi della D.G.R. 3308/2008, a graficizzare le zone omogenee in prospettiva sismica, in affinamento alla classificazione ex D.C.R. 67/2003. (*Zonizzazione sismica*).

Tale zonizzazione individua due sottozone, che coincidono tra di loro, così definite:

- aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche;
- aree suscettibili di instabilità.

Tali sottozone si inseriscono nel contesto della idoneità ai fini edificatori (Capo V).

I progetti edilizi dovranno in tal senso dichiarare esplicitamente la sottozona sismica nella quale sono previsti: le soluzioni tecniche adottate, ai sensi del D.M. 14/01/2008 (*Norme Tecniche per le costruzioni*), dovranno, quindi, tenere in debita considerazione tale suddivisione.

Art. 12 – Verde privato

Tali aree sono individuate puntualmente dal P.I. e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni, esclusi solo i manufatti di arredo del giardino che, ai sensi delle presenti N.T.O., non costituiscono sup. coperta/volume (e quindi berceaux – gazebo ecc.).

Tali aree si configurano, quindi, come aree a vincolo e non come Zone Territoriali Omogenee. Esse concorrono, quindi, a determinare l'edificabilità della Z.T.I.O. in cui sono inserite.

CAPO 3

ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 13 – Viabilità - Fasce di rispetto

- *DPR 16/12/1992 n. 495*
- *DM 1/4/1968 n. 1404*
- *P.A.T.I. art. 30 N.T.*

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

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo le strade dei Centri storici, né nelle Z.T.I.O. edificabili.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme di cui alla citata D.G.R.V. 497/2005..

Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Nelle Z.T.I.O. agricole, le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal combinato disposto del D.P.R. 495/92, e successive modifiche e integrazioni e del DM 1444/68 n° 1404.

Sono, altresì, ammessi in queste fasce gli interventi sull'esistente edificato (restauro – risanamento – ristrutturazione), nonché la demolizione e ricostruzione purché, in quest'ultimo caso, il nuovo sedime sia collocato al di fuori della fascia di rispetto, rispettando, nel contempo, le distanze minime dal sedime originario. In presenza di un particolare regime vincolistico, spetta al comune, in accordo con gli organi di tutela, (Sovrintendenza –forestale ecc..), individuare siti più rispondenti alle esigenze di tutela del vincolo, sempre, però, nel rispetto della norma generale delle minime distanze dal sedime originario.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono ammessi solo se collocati al di fuori della fascia di rispetto di cui al DPR 495/92 sopra richiamato.

La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata.

L'individuazione di tali fasce è stata affinata dal P.I. sulla scorta dello "Stradario" ufficiale del comune.

Eventuale aggiornamento dello stradario comunale comporta l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti così come classificate dal P.I..

Le aree di protezione alle nuove infrastrutture dovranno rispettare gli indirizzi di cui al successivo art. 41.

Nelle aree residenziali l'occupazione di aree private lungo le strade per la creazione di aree a standard primario (parcheggi – aree verdi – ampliamento sede stradale) dà diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 5.

Art. 14 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 35 N.T.*
- *L.R. n. 27/ del 30/07/1993*
- *DGR n. 1526 del 11.4.2000*
- *DGR n. 1432 del 31.5.2002*
- *DGR n. 3617 del 28.11.2003*
- *L.R. n. 1 del 9.1.2003*
- *D.M. 381/1998*
- *L.R. 48 del 22/10/1999*
- *Legge 36/2001*
- *Decreto 29/5/2008 Min. Ambiente*

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto del P.I. è quella determinata in applicazione delle attuali disposizioni statali e regionali in materia.

L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni comporta l'automatica applicazione delle nuove norme statali regionali vigenti, anche in caso di contrasto con le fasce di rispetto graficizzate nel P.I..

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

- aree verdi attrezzate ed aree di gioco per l'infanzia.
- ambienti abitativi
- ambienti scolastici
- asili nido e scuole per l'infanzia
- ospedali
- luoghi con permanenza di persone per tempi superiori a 4 ore.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione, restauro-risanamento, e ristrutturazione edilizia, (senza demolizione e ricostruzione) nonché gli interventi di sola demolizione.

Art. 15 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- *P.A.T.I. art. 29 N.T.*
- *Regio Decreto 1265/1934*
- *Legge 17 ott. 1957 n° 983*
- *Legge 1/8/2002 n° 166 art. 28*
- *D.P.R. 2854/1990*

La cartografia di P.I. acquisisce le fasce di rispetto cimiteriale individuate in conformità alla legislazione vigente.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o agli ampliamenti dello stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di recupero e ristrutturazione per interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero di adeguamento igienico sanitario (lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione se non al di fuori delle fasce di rispetto.

In tali aree sono ammesse, a servizio della residenza, solo piccole casette in legno, berceaux di cui al successivo art 28.1/i (depositi di legno amovibili), purché corredati da un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario si impegna alla demolizione senza alcun indennizzo, nel caso di interventi pubblici di ampliamento del cimitero

Le fasce di rispetto cimiteriale, seppure non edificabili, potranno essere conteggiate come superficie fondiaria per gli interventi edilizi delle aree finitime.

Art. 16 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

- *P.T.C.P. art. 43 Titolo IV*
- *DPCM 08/07/2003;*
- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T.I. art. 37 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000*
- *Comune di Possagno P.R.G. Var. n° 18 – Del. C.C. n. 2 del 28/02/2011*

La cartografia del P.I. individua i siti esistenti degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

I nuovi impianti dovranno essere conformi alle norme di cui alla Delibera C.C. n° 2 del 28/02/2011 (Piano per la localizzazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile)

Art. 17 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto

- *L.R. 11/2004 art. 41 lett g*
- *P.T.C.P. CAPO III*
- *R.D. 523/1904*
- *R.D. 368/1904 art.133*
- *P.A.T.I. art. 31 N.T.*

Il P.I. individua e affina le zone di tutela e le fasce di rispetto dei canali demaniali (art. 41 L.R. 11)

17.1 – Zone di tutela - art. 41/g L.R. 11/2004

È istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali, dei corsi d'acqua principali individuati nel P.I., ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

Essi sono:

- Torrente Musil o Ponticello, Curogna Vecchia o Curognetta
- Valle Cornelia
- Valle Della Chiesa o San Rocco
- Valle Carcoselle

Entro tali zone sono sempre consentiti gli interventi di restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

La nuova edificazione e l'ampliamento dell'esistente edificato, ancorché ammessi, dovranno rispettare le distanze definite dalle "fasce di rispetto" dei paragrafi successivi.

Lungo le sponde dei fiumi, canali, valli, all'interno delle aree arginate e, all'interno delle zone di tutela sono ammesse solo le piste pedonali/ciclabili ,ovvero le ippovie.

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

Non sono in ogni caso ammesse nuove piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito di tutela, ovvero piste ciclabili e percorsi pedonali di interesse pubblico.

Le disposizioni relative ai corsi d'acqua si applicano anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici comprese nel demanio idrico su cui il Consorzio di Bonifica esercita la competenza amministrativa delegata dalla Regione Veneta.

17.1.1 – Idrografia – Fasce di rispetto

CORSI D'ACQUA PRINCIPALI / FASCE DI RISPETTO

All'interno delle zone di tutela, dei canali di cui al precedente paragrafo 17.1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

- FASCE DI RISPETTO NELLE ZONE PAMAG
20,00 mt. dall'unghia esterna dell'argine o del limite dell'area demaniale.
- FASCE DI RISPETTO NELLE ZONE AGRICOLE (NON COMPRESSE NEL PAMAG)
10,00 mt. dall'unghia esterna dell'argine o del limite dell'area demaniale.
- FASCE DI RISPETTO NELLE ZTIO DIVERSE DALLE AGRICOLE
10 mt dall'unghia esterna dell'argine o dal limite dell'area demaniale.

IDROGRAFIA MINORE / FASCE DI RISPETTO

La cartografia del PI individua le principali affossature del territorio comunale, non comprese nell'elenco di cui sopra.

Per questi corsi d'acqua, ancorché di proprietà privata, sono individuate le seguenti fasce di rispetto:

- a) nelle zone agricole: 10 m
- b) nelle ZTIO diverse dalle agricole: 10 m

DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto sono computate dal piede dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati.

Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici, ecc., dal corso d'acqua vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze e aggetti.

Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, ecc.).

INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

In tutte le fasce di rispetto sono vietate le nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti, qualora ammessi dalla specifica normativa di ZTIO, purché ad una distanza non inferiore a 10 m dal corso d'acqua.

Con riferimento agli ampliamenti la distanza potrà essere ridotta fino a 4 m, previa acquisizione dell'autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica.

Per le opere esistenti a distanze dai corsi d'acqua inferiori a quelle consentite si applicano le disposizioni di cui all'art. 133, lettera b), secondo periodo, del R.D. 368/1904: *"... Le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite"*.

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 competente Consorzio di Bonifica, dovrà essere oggetto di specifica e preventiva concessione a titolo precario da parte del Consorzio stesso.

Art. 18 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile

-
- D.Lvo 3 aprile 2006 n° 152
 - PATI n° 36 N.T.

Il P.I. individua i pozzi di prelievo idropotabile insistenti nel territorio.

- **Aree di rispetto**

Poiché non è stato redatto uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare, il P.I. acquisisce la fascia di rispetto di m. 200 dall'occhio di fonte.

La misura dell'area di rispetto dovrà essere verificata in sede di progetto edilizio sulla base di un rilievo strumentale.

Nella fascia di rispetto sono ammessi:

- gli interventi sull'esistente edificato compresa la ristrutturazione, (purché senza demolizione e ricostruzione)
- gli interventi di nuova edificazione purché nel rispetto della fascia di tutela;

Non sono ammessi nella fascia di rispetto dei 200 mt. interventi edilizi diversi dalle destinazioni residenziali e dalle destinazioni a servizi.

Nella fascia di rispetto dei 200 mt. debbono essere, comunque, rispettate le limitazioni e le prescrizioni previste nei commi 4 e 5 art. 94 del D.lgs 152 del 3 aprile 2006 e dall'art. 36/4 delle N.T. del PATI.

- **Fascia di tutela:**

- è istituita una fascia di tutela di mt. 20 dall'occhio della fonte.
Tale fascia deve ritenersi assolutamente inedificabile, fatti salvi gli interventi necessari esclusivamente alle opere di presa.

- é istituita una ulteriore fascia di tutela (corona circolare) compresa tra i 20 mt e i mt. 50 entro la quale non sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione. Al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi sull'esistente edificato.
- La nuova edificazione è ammessa nella fascia eccedente i mt. 50 dall'occhio di fonte. (sempre nel rispetto delle disposizioni ex art. 94 D. Lgs. 152/2006)

Art. 19 – Coni visuali

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

Il PI precisa e affina l'individuazione dei coni visuali aperti (già previsti nel PATI), cioè quelli volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni.

All'interno del cono visuale aperto sono di norma vietate le nuove edificazioni: in generale sono altresì vietate le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.

- per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono sempre ammessi gli interventi ex art. 3 DPR 380/201 comma 1 lett. a), b), c) e d).

E' ammesso, in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso opportuna documentazione fotografica e simulazioni alternative al cono visuale codificato nel P.I..

Il comune potrà, pertanto, autorizzare leggeri spostamenti del cono visuale sulla base dei risultati delle simulazioni di cui sopra, considerando la particolarità del sito e dello stato dei luoghi.

Art. 20 – Cave

-
- *PATI art. 33 N.T.*
 - *L.R.44/82*
 - *D.P.R. n° 128 del 9/4/1959*
 - *Piano Regionale Attività di cava*

Sul territorio comunale il P.A.T.I. non ha censito "cave attive".

• Cave non attive

Tutti gli interventi sulle aeree interessate da cave non attive dovranno essere finalizzati al recupero delle stesse alle originarie destinazioni agricole, ovvero ad uso parco e/o servizi pubblici.

Non sono ammesse nuove costruzioni, se non quelle funzionali alle destinazioni a parco e servizi pubblici ed attrezzature a funzione ricreativa.

Anche nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, e siepi arboree.

Gli interventi di ripristino e di ricomposizione potranno comportare solo riporti di materiale arido, ovvero di materiali che comunque escludano qualsiasi interferenza con le falde idriche. Non sono ammessi ripristini tramite apporto di R.S.U. .

Tutti gli interventi sono condizionati alla redazione di un P.U.A..

Il P.U.A. dovrà in particolare ripristinare, anche attraverso indagini storico catastali, la fruibilità delle originarie aree pubbliche (strade comunali, vicinali, servitù pubbliche, canali, scoli, ecc..) che fossero state manomesse, affievolite o distrutte dalle opere di escavazione.

Art. 21 – Miniere / Limite concessione

- *PATI art. 34 N.T.*
- *D.P.R. n° 128 del 9/4/1959*

La Tavola 1.2.2 del P.I. - Carta dei Vincoli - individua l'area di concessione mineraria della Miniera di "marna" da cemento denominata "Carcoselle".

Gli interventi ammessi sono solo esclusivamente quelli contenuti nel decreto Ministeriale di concessione mineraria

In sede di esecuzione di opere di estrazione, dovranno essere adottate misure per l'integrazione paesaggistica del sito.

Qualsiasi intervento di coltivazione della miniera dovrà, comunque, essere corredato , oltre agli elaborati prescritti dal Ministero, anche dal progetto di Compatibilità idraulica ex D.M. 14.01.2008.

Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree di concessione, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004 .

Ripristino delle aree.

Allo scadere della concessione mineraria le aree dovranno essere ripristinate a verde.

Le stesse saranno assoggettate alle norme di cui al successivo art. 33 (Territorio Agricolo).

CAPO 4

AMBITI DI NATURA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE

Art. 22 – Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica e ambito naturalistico a livello regionale (art. 33 PTRC – Aree di tutela Paesaggistica – Massiccio del Grappa)

-
- *P.T.R.C. – Titolo VII – ambito 25 – Massiccio del Grappa (Norme specifiche di tutela)*
 - *PATI art. 24 N.T. – art. 25 N.T.*
 - *PAMAG – Possagno Del. c.c. 40 del 10/06/1996 (D.G.R. 2490/1998)*

Il P.I. individua gli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali, così come previsto dall'art. 33 del PTRC e riportati nell'elaborato cartografico n. 5 "Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve regionali naturali e archeologia e di aree di tutela paesaggistica", (scala 1:250.000) e n. 9 (scala 1:50.000) di progetto "Massiccio del Grappa".

Per queste aree valgono le norme del "Piano di Area" di cui al successivo art. 23.

Art. 23 - Piani di Area o di Settore vigenti – P.A.M.A.G.

- *P.T.R.C. – art. 33*

Il P.I. individua l'ambito P.A.M.A.G. (Piano di Area del Massiccio del Grappa). Su tali aree vigono le norme del Piano di Area della Regione Veneto così come affinato dalla specifica variante di P.R.G. (Del c.c. n° 40 del 10/06/1996).

In riferimento alle disposizioni di cui alle "norme specifiche di tutela di cui al titolo VII del PTRC" (punto 19bis – 21) le stesse in quanto riferite alla L.R. 24/85 (decaduta) sono così riformulate dal P.I.:

Nelle aree agricole ex PAMAG l'edificabilità ammessa dall'art. 44 L.R. 11/2004 è assoggettata alle seguenti ulteriori limitazioni in aggiunta alle limitazioni ex PAMAG:

- *Sono ammessi solo gli allevamenti in funzione del fondo agricolo. (articolo successivo 33.2.4 paragrafo a1);*
- *E' ammessa la stabulazione nelle malghe esistenti conformemente ai piani aziendali vigenti;*
- *Sono ammessi gli ampliamenti delle malghe esistenti conformemente ai piani aziendali approvati dalla R.V. .*
- *Non sono ammessi gli ampliamenti ex art. 44/5 L.R. 11/2004 (ampliamenti fino ad un limite massimo di 800 mc).*

CAPO 5
FRAGILITA' DEL TERRITORIO
COMPATIBILITA' GEOLOGICO – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 24 - Idoneità geologica ai fini edificatori

- *P.A.T.I. art. 45 e art. 46*
- *D.M. 14.01.2008*
- *PATI – N.T. – Capo III*
- *L. 64/74*
- *D.M.LL.PP dell'11.03.88*
- *Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n. 30483*
- *D.M. 14.09.2005*
- *D.G.R.V. 1322 del 10.05.2006*
- *D.Lgs. 152/2006 art 115, comma 1*
- *D.G.R.V. n°1841 del 19.06.2007*
- *R.D. 368/1904 art.133*

Il P.I. acquisisce e affina la Tav. 1.3.3 – “Carta delle fragilità e delle invarianti ” del P.A.T.I.
Il territorio comunale viene suddiviso in due classi di idoneità geologica ai fini edificatori:

- 1) Aree idonee a condizione
- 2) Aree non idonee

Per ognuna delle classi, le presenti norme codificano i fattori condizionanti la trasformazione del territorio.

I progetti edilizi dovranno essere corredati dalle indagini geologiche – geognostiche – idrogeologiche di seguito evidenziate, a firma di un tecnico abilitato (geologo – ingegnere).

Si riportano di seguito per ognuna delle sottoclassi (riferite alle precedenti classi 1 e 2), i fattori condizionanti e le relative prescrizioni.

24.1 – Aree idonee “a condizione”.

Tabella – AREE IDONEE A CONDIZIONE - Sottoclassi di "compatibilità geologica"		
SOTTO CLASSE	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
1	- aree con inclinazione tra il 15 e 30%	- indagine geognostica finalizzata ad accertare la buona e uniforme qualità geotecnica dei terreni; - verifica dei movimenti terra e di eventuali opere di sostegno; - impermeabilizzazione degli interrati,
2	- Terreni compressibili e con difficoltà di drenaggio	- indagine geognostica finalizzata ad accertare i parametri geotecnici del terreno; - accurata impermeabilizzazione degli interrati contro la infiltrazione acque meteoriche dalla superficie o acque consortili irrigue;
3	- Aree esondabili e/o soggette a ristagno idrico	- mitigazione del rischio idraulico (bacini di laminazione, sistemazione della rete idrografica al fine di eliminare le situazioni di saturazione idrica superficiale; - eventuali interrati saranno ben isolati e privi di accessi diretti dall'esterno (rampe).
4	- Zone di risorgiva	- gli interventi non potranno, comunque, interessare l'area di falda; - rispetto delle limitazioni previste nel caso di prelievo idropotabile (art. 18 precedente); - divieto di piani interrati aventi interferenza con le falde di risorgiva.

A norma del D.M. 14.01.2008 tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali che comportano movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e, quindi, per le aree di cui ai precedenti fattori condizionanti n° 2 – 3 – 4) e la cui realizzazione possa recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a *verifica di compatibilità del sito* rilevabile dai contenuti di preventiva e specifica *relazione geologica*, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale e le cui risultanze e prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate mediante apposita certificazione del Progettista.

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

La verifica della compatibilità del sito, potrà apportare limitati affinamenti dei fattori condizionanti, purché il relativo progetto di compatibilità idraulica sia assentito dagli organi competenti. (D.M. 14.01.2008).

24.2 – Aree non idonee

- D Lgs 152/2006
- P.A.T.I. art. 46
- P.A.I. del fiume Piave – L. 267/98 – 365/2000

Il P.I. individua le aree del territorio comunale, con caratteristiche non idonee alle trasformazioni urbanistiche ai fini edificatori.

In tali ambiti è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, fatti salvi quelli di messa in sicurezza del sito e gli interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico-ambientale.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione, senza alcun ampliamento.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.

Sono ammessi, solo, interventi di accorpamento dei volumi legittimi esistenti, purché senza alcun aumento volumetrico e purché siano realizzate le opere di messa in sicurezza del sito, di cui al precedente paragrafo, sulla base di un'accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno.

Qualsiasi intervento edilizio di accorpamento non potrà, comunque, interessare le fasce di rispetto di cui al precedente art. 17.

In queste aree sono consentite la realizzazione di aree boscate e i relativi lavori di piantumazione; inoltre, per la loro visione di naturalità sono altresì consentiti la realizzazione di percorsi ciclopedonali e quant'altro necessario al recupero dell'ambiente naturalistico del sito.

- Oltre alle aree graficizzate nelle tavole di P.I., debbono intendersi come aree non idonee all'edificazione:

24.2.1- Aree con inclinazione superiore a 30°

PATI art. 46.1 N.T

Sono aree che non si prestano a nessun tipo di edificazione per la loro configurazione geomorfologica.

L'inclinazione dovrà essere calcolata ponderalmente sull'intero ambito fondiario oggetto di intervento.

24.2.2- Aree di valanga con pericolosità P2 (PAI del fiume Piave)

PATI art. 46.2 N.T

D.P.C.M. 2 ottobre 2009

P.A.I. – Comitato 9/11/2012

Vengono riportate le aree individuate nel PAI del fiume Piave.

Per queste aree valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità di Bacino (ai sensi delle leggi L. 267/98 e 365/2000 – Adozione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo – Piave – Comitato Istituzionale 9/11/2012 – G.U. 280/2012).

24.2.3 - Aree di valanga pericolosità P3 (PAI del fiume Piave)

PATI art. 46.3 N.T

Vengono riportate le aree individuate nel PAI del fiume Piave. Per le stesse valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità di Bacino di cui sopra.

24.2.4 - Le Doline

PATI art. 46.4 N.T.

Sono elementi puntuali individuati dal PAMAG che rivestono notevole interesse nella conservazione dell'assetto geologico e geo-morfologico del Grappa..

Il P.I. integra la schedatura dei siti e definisce gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione, anche nel contesto di interventi di riqualificazione degli ambiti circostanti.

In questi siti sono vietati:

- l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale delle doline;
- l'alterazione morfologica delle aree di contorno;
- la discarica e l'abbandono di rifiuti;
- la piantumazione di essenze arboree che comportino una diminuita percezione del sito.

Sono ammessi nel raggio di 50 mt esclusivamente interventi di protezione del sito (recinzione – cartellonistica ecc..)

Tali interventi dovranno essere attuati conformemente alle indicazioni contenute nei "sussidi operativi" P.A.M.A.G.

24.2.5 - Le aree soggette a fenomeni franosi di vario tipo

PATI art. 46.5 N.T.

Sono aree puntualmente individuate nella Tav. 1.3.3.

In queste aree è vietato qualsiasi intervento di trasformazione del territorio con la sola esclusione delle opere di difesa e ripristino dei versanti.

Gli interventi di messa in sicurezza del sito dovranno di norma essere eseguiti con le tecniche della bioingegneria forestale conforme alle tipologie d'intervento definite dai "sussidi operativi" allegati al PAMAG.

24.2.6 - Le aree di frana

PATI art. 47 N.T.

Il P.I. individua un'area di frana lungo il crinale del Pra Tondo a confine tra i comuni di Paderno del Grappa e Possagno sui tornanti della strada S. Liberale – Vedetta, nonché in località Casa del Sacro Cuore a confine con il comune di Cavaso del Tomba.

Gli interventi di messa in sicurezza del sito sono gli unici interventi ammessi. Essi dovranno di norma essere eseguiti con le tecniche della bioingegneria forestale conformi alle tipologie d'intervento definite dai "sussidi operativi" allegati al PAMAG.

24.2.7 - Le aree soggette a valanghe

PATI art. 49 N.T.

Sono aree puntualmente definite dalla Tavola 1.3.3 in affinamento delle aree P.A.I. Valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3

24.2.8 - Aree esondabili o a ristagno idrico

PATI art. 48 N.T

La Tav.1.3.3 individua le aree esondabili che dovranno essere oggetto di uno studio finalizzato ad interventi di miglioramento della rete idrografica con eliminazione degli elementi di ostruzione del deflusso idrico.

Tali opere necessarie alla riduzione del dissesto saranno predisposte congiuntamente al Consorzio di Bonifica competente per territorio.

L'edificabilità è di norma non consentita: è ammessa solo ed esclusivamente dopo verifica ex D.M. 14.01.2008 (art. 24.1 precedente).

24.2.9 - Le aree di risorgiva

PATI art. 50 N.T.

Trattasi di ambiti dove l'acqua affiora dopo percorsi sotterranei.

Valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 24.1 (Zone di risorgiva).

CAPO 6 USO DEL SUOLO

Art. 25 – Suddivisione in Zone Omogenee

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

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

1. SUDDIVISIONE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

Il P.I. acquisisce nella cartografia gli “Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)” del PATI.

Gli ATO interessanti il comune di Possagno sono i seguenti:

- ATO 1 – Ambito montano
- ATO 2 – Ambito agricolo, insediativo e integrato
- ATO 3 – Ambito del cotto di Possagno

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

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

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

2. MODALITA’ OPERATIVE

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

- gli Ambiti delle Aree Progetto
- gli Ambiti delle Schede Progetto

2.1 - Aree Progetto (A.P.)

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

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

2.2 - Schede progetto (S.P.)

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

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

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

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

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

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

3.1 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale .

Così suddivise:

3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico

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

Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 26

3.1.2 - Z.T.I.O. residenziale di formazione meno recente

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

Esse si identificano con le aree edificate residenziali del centro di Possagno di contorno ai centri storici, sorte prevalentemente in epoche antecedenti agli anni 70 del 900.

Per queste aree il P.I., in accordo con gli indirizzi del PAT, sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente.

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 28.1

3.1.3 - Z.T.I.O. residenziale di formazione più recente

Comprendono le aree di più recente formazione individuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata del PATI.

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

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 28.2.

3.2 – Aree a tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva

Così suddivise:

3.2.1 - Z.T.I.O. Produttivo organizzato

E' il tessuto esistente a prevalente destinazione artigianale – industriale, identificabile in interventi unitari solitamente dotato dei servizi primari (verde e Park).

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 29.1.

3.2.2 - Z.T.I.O. Produttivo sparso

Sono le aree produttive sorte in Z.T.O. del P.R.G. previgente, senza uno schema iniziale di organizzazione urbanistica.

Queste ZTIO sono regolamentate dal successivo art. 29.2.

3.3 – Z.T.I.O. - Residenziali diffuse

- PATI art. 57 N.T.

Il tessuto diffuso del P.I. comprende le aree codificate nel PAT come "aree di edificazione diffusa".

Esse coincidono con le aree di aggregazioni edilizie rurali, nonché con le aree di edificazione diffusa lungo gli assi stradali codificate nel PATI.

Queste aree sono regolamentate dal successivo art. 32.

3.4 – Il territorio agricolo

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

Il territorio agricolo è suddiviso in:

3.4.1 – "territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva"

Sono le parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate da specifiche tutele di cui al precedente capo 6.

3.4.2 – "territorio agricolo di particolare tutela, riqualificazione e valorizzazione"

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

3.4.3 – "territorio agricolo di connessione naturalistica"

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

Il territorio agricolo è normato dal successivo articolo 34.

Art. 26 – Z.T.I.O. Residenziale di Centro storico

Zone del centro storico.

- L.R. 50 del 28.12.2012
- D.G.R. 1047/2013
- PAMAG – DGR 2490/1998
- Del. C.C. n° 40/1996
- PATI: art. 28 N.T.

Alle parti del territorio comunale definite come centro storico si applicano le seguenti norme, indirizzate:

- alla salvaguardia fisico-morfologica;
- alla salvaguardia funzionale (destinazioni d'uso);
- alla salvaguardia sociale (conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e alle loro attività);
- alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree verdi.

Queste zone sono individuate nella tavola di progetto in scala 1/5000, 1/2000 e più dettagliatamente nelle tavole 1/1000 dei centri storici.

Nelle zone del centro storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c. istituzioni pubbliche;
- d. associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e. ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f. attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g. commercio al dettaglio comprensivo delle medie strutture di vendita purché non superiori a 500 mq. (L.R. 50/2012);
- h. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i. alberghi e pensioni;
- l. attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;
- m. attività artigianali di servizio.

Modalità di attuazione

Il P.I. individua gli ambiti nei quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo (progetto scala 1/1000).

Su queste parti, l'attuazione del P.I. avviene di norma per intervento diretto.

Il titolo abilitativo, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I., ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, almeno una unità funzionale, anche nel caso tale unità non sia individuata specificatamente nella grafia delle tavole di progetto.

Sono definite nelle tavole di P.I. in scala 1/1000 le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e gli ambiti dei piani attuativi: essi devono in ogni caso essere estesi ad edifici ed ambiti fondiari di forma dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

È obbligatorio per le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'unità, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento.

Gli ambiti di Unità Minima d'Intervento, così come quelli di Piano di Recupero di cui ai commi successivi hanno il significato e l'efficacia giuridica del Comparto Urbanistico ex art. 21 L.R. 11/2004.

Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I., purché nella loro interezza.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e degli strumenti urbanistici attuativi sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3/1 D.P.R. 380/2001 – L. 134/2012, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

La cartografia del P.I. prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso l'apposizione di gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui al citato art. 3/1 DPR 380/2001.

Il volume realizzabile nelle aree nelle quali sono ammissibili nuove edificazioni e/o ricostruzioni o ampliamenti, è determinato dalla applicazione dell'indice di progetto di cui alle allegate tabelle specifiche di normativa riferite al sedime d' ampliamento graficizzato nelle tavole di progetto.

Il recupero dei fabbricati esistenti, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso (in particolare: commercio al dettaglio e medie strutture di vendita) è condizionato al rispetto dei gradi di protezione così come definiti al successivo art. 27.

Il recupero dovrà avvenire nel rispetto dei "Sussidi Operativi ex PAMAG" (DGR n. 2490/1998) e del, "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" di P.I..

a) Elementi morfologici tipologicamente rilevanti.

Gli interventi nell'ambito dei centri storici dovranno conformarsi al rispetto degli elementi morfologici storicamente rilevanti .

Ad integrazione dei citati "Sussidi operativi" si danno le seguenti prescrizioni:

Fori di porte e finestre.

I serramenti dovranno essere del tipo finestra e oscurato, in legno naturale o mordenzato. Non sono ammessi colori a smalto, né vetri bronzati, bugnati, opalini.

E' escluso l'impiego delle tapparelle, dei serramenti esterni in metallo, ovvero delle doppie finestre a filo della muratura esterna.

Balconi

I balconi dovranno essere ricavati all'interno del paramento delle murature. Sono ammessi eccezionalmente balconi aggettanti purché l'aggetto non superi le dimensioni di cm. 70 (e sia compositamente inserito nell'organismo di facciata secondo gli schemi rintracciabili nelle tipologie storiche).

Tetti

I tetti saranno a due o quattro falde coperti in coppi in cotto.

Intonaci e Rivestimenti

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere impiegati i materiali della tradizione locale, anche se gli stessi possono essere reinterpretrati alla luce delle tecnologie costruttive più moderne.

Normalmente gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale a grezzo e fino .

Sono ammessi intonaci lisciati lucidi a marmorino. Non sono ammessi intonaci plastici o rivestimenti in grès, ceramica o legno.

Sono ammessi inserimenti di rivestimenti in pietra naturale in corrispondenza di lesene, colonne, marcapiani, aggetti, poggiosi, purché siano impiegati materiali riconducibili ai tipi litoidi locali .

Tinteggiature:

In mancanza di una "mappa cromatica" di riferimento per le nuove edificazioni le tinte dovranno basarsi esclusivamente sui colori storicamente individuabili sul territorio o su variazioni tonali degli stessi.

Non sono ammesse coloriture sui materiali tradizionali faccia vista (pietra - cotto) con esclusione delle vernici protettive trasparenti. (vedasi "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale " CAPO 7).

Recinzioni:

Le recinzioni sono ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato.

Dovranno essere conformi alle tipologie rintracciabili nei centri storici, secondo i parametri codificati nel Regolamento Edilizio.

b) Arredo urbano

Gli interventi di arredo urbano dovranno essere improntati al recupero della tradizione.

All'uopo è prescritto prima di ogni intervento - anche di nuova edificazione - il rilievo delle preesistenze tipologicamente rilevanti: pavimentazioni - insegne - elementi di arredo urbano di serie e non, panchine, lampioni, fontane ecc...

Le stesse dovranno essere recuperate e reinserite nel contesto progettuale.

Gli interventi costituiti da elementi in serie, propri delle tecnologie moderne (calcestruzzo, alluminio, ferro ecc..) sono ammissibili purché relazionati a precise esigenze di funzionalità e quando sia impossibile la razionalizzazione e/o il recupero degli elementi originari di arredo.

Tende parasole

Per le tende parasole aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, - sono ammesse sporgenze massime di 1,50 m.. Devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di 2,20 m. dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo.

La proiezione della sporgenza massima deve , comunque, distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.

I colori delle tende devono ispirarsi alle colorazioni della tradizione locale dei centri storici.

Debbono, quindi, essere privilegiati i colori tenui, pastello, uniformi.

c) Parcheggi

Le quantità delle aree a parcheggio definite dalle tavole di P.I. debbono intendersi prescrittive.

Le aree a parcheggio potranno essere recuperate in aree limitrofe, purché le stesse siano compatibili con il dimensionamento delle aree a standard di P.I.

In questo caso il rilascio del relativo titolo abilitativo è subordinato alla monetizzazione degli standard a parcheggio di cui sopra, purché gli stessi siano individuati e reperibili in un raggio di 300 mt. o comunque in aree contermini (secondo la modalità di cui al successivo art. 36).

Sono ammesse le deroghe previste dalla L.R. 50/2012.

Art. 27 - Edifici di valore storico – testimoniale - architettonico.

- PATI art.44.1 N.T.

I tipi di intervento di cui all'art. 3/1 DPR 380/2001 sono stati disaggregati (per l'intero territorio comunale) in sei gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:

- a) un modello restaurativo:
volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1 e 2);
- b) un modello innovativo:
inteso alla trasformazione del tessuto storico, attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (grado 3-4-5-6);

Gli interventi (gradi di protezione) così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi e alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici, annessi, pozzi, portali, mura di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali/lineari significativi).

Essi si intendono, altresì, applicati a tutti gli edifici del territorio di cui alle schede allegate (Edifici di valore monumentale - Edifici di valore storico - testimoniale) .

Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a permesso di costruire, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

In sede di progetto potrà essere proposto, in presenza di accertate manomissioni sostanziali dell'impianto originario, un tipo di intervento che potrà anche discostarsi dal grado di protezione graficizzato in P.I.

In questo caso il progetto dovrà essere corredato da:

- analisi storica dell'impianto;
- analisi filologica delle preesistenze;
- proposta di impianto sostitutivo in analogia con le preesistenze contermini;
- la reinterpretazione delle tipologie storiche potrà essere attuabile in presenza di progetti di particolare impegno architettonico/ambientale (da concordarsi con gli uffici preposti).

La modifica del grado di protezione, purché asseverata dal responsabile dell'U.T., non potrà contemplare interventi che varino il grado di protezione oltre un livello (ad esempio da 3 a 4 – ma non da 3 a 5!).

Nel caso di sostanziali modifiche le stesse debbono intendersi come “varianti” al P.I.

- **Gradi di protezione**

I gradi di protezione con l'indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono:

Grado di protezione "1" (uno).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

Tipo di intervento - Restauro:

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una simile a quella originaria. Ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili fino a ml 2.40:

in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Debbono essere altresì conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti - broli - giardini - parchi ecc.) secondo i disegni originari.

Grado di protezione "2" (due).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la 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.

Tipo di intervento - Risanamento conservativo:

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

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

b) conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale;

c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, pozzi, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino);

- f) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina, con ventilazione forzata ;
- i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili fino a ml. 2,40; (in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione);
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrasto con la comprensione storica dell'edificio;
- n) rientra in questo tipo di intervento il ripristino tipologico o restauro restitutivo, ovvero l'intervento inteso al recupero delle tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazioni del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio.
È ammesso in questo caso - previa analisi storico-stratigrafica - la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi originari anche con l'introduzione di nuovi elementi architettonici purché volume e superficie utile di pavimento non subiscano incrementi superiori al 5% .

Grado di protezione "3" (tre).

Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente e dei quali è prevista la conservazione di tutti gli elementi esterni.

Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "leggera".

E' prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile di pavimento superiore al 10% .

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente e fatte salve le sole variazioni di volume e/o di superficie lorda di cui sopra.

Questo grado di protezione non ammette la possibilità di demolizione con ricostruzione.

E' ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; (in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione).

Grado di protezione "4" (quattro).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di cui si prevede la conservazione di una parte delle strutture interne.

Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia "pesante" .

E' prescritto il restauro solo delle strutture morfologicamente rilevanti ed e' consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio anche in tutto diverso dal preesistente, ma senza variazioni di volume o di superficie lorda sup. al 10% e comunque nei limiti delle prescrizioni dei "Sussidi Operativi" P.A.M.A.G..

E' ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; (in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali).

La possibilità di "demolizione con ricostruzione" è ammessa solo se espressamente prevista nella scheda di normativa.

In tal caso la nuova edificazione non potrà comportare spostamenti di sedime superiori a mt. 2,00.

Grado di protezione "5" (cinque).

Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco e ambientale che non costituiscano motivo di disagio urbano.

Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione.

Il volume demolito e' sempre recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e va ubicato nelle apposite "sagome limite" previste.

Qualora non siano indicate tali sagome limite, la demolizione e ricostruzione deve avvenire su sedime.

Le autorizzazioni alla demolizione saranno rilasciate solo unitamente al rilascio del permesso di costruire relativo all'edificazione del nuovo fabbricato.

Sono ammessi nella ricostruzione gli spostamenti di sedime di cui al precedente grado di protezione 4.

Grado di protezione "6" (sei).

Caratteri dell'edificio:

Edifici "turbativi" dell'ambiente urbano, (anche se in buone condizioni statiche).

Tipo di intervento:

Demolizione senza ricostruzione. Il volume demolito e' recuperabile nel limite del calcolo delle cubature ammesse nella singola zona, (qualora previste in apposite sagome limite).

Sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria.

La demolizione di edifici con grado di protezione 6, comporta la possibilità di usufruire del credito edilizio di cui al precedente art. 5.

Art. 28 – Z.T.I.O. di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

28.1 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione meno recente.

Il P.I. individua le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo sorte nei centri di Possagno risalenti al periodo compreso tra l'inizio del secolo scorso e gli anni '70 – '80.

Le stesse presentano solitamente i caratteri dell'edificazione spontanea, di saturazione dell'edificato, non preceduta, di norma, da un piano attuativo.

La tipologia edilizia è solitamente identificabile nella abitazione unifamiliare su lotto singolo / o a schiera, tipologicamente riferibili alle tipologie dei centri storici adiacenti.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa.

Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) negozio al minuto e pubblici esercizi,
- 2) attività artigianali di servizio e artistiche con un massimo di mq. 100;
- 3) istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private,
- 4) alberghi e pensioni
- 5) studi professionali .

Queste destinazioni non potranno superare complessivamente, in termini volumetrici, il 50% del totale.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite agli art. 20 – 21 – 22 L.R. 50/2012), purché le relative superfici non superino i 500 mq..

Parametri urbanistici

- *Indice di edificabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 1,00;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a due piani fuori terra;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00 ;*
- *superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;*

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

- a) applicazione dei parametri urbanistici di cui sopra.
- b) aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.
Questa norma trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di fabbricabilità della Z.T.I.O..
Per gli edifici a blocco (condomini) a destinazione residenziale è ammesso un unico ampliamento di mc. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.
- c) demolizione e ricostruzione del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.I. purché all'interno del lotto di proprietà e nei limiti dei parametri urbanistici di cui sopra.

Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).

- d) applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle schede delle "aree progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate;
- e) applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate.
- f) applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati esistenti.
- g) costruzione di garage a servizio della residenza.
E consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio legittimo esistente prima della Legge 122/ del 24/03/1989, (e privo di garage) purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:
 - Il garage può essere realizzato, una tantum, *per ogni unità abitativa esistente* (anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità), purché abbia superficie utile lorda non superiore a mq 30, e non inferiore a mq 15 e altezza non superiore a mt. 3,00.
Questa norma è altresì applicabile agli edifici realizzati dopo il 24/03/1989 dotati degli standard ex L. 122 collocati su aree scoperte, purché individuate nel relativo titolo abilitativo originario.
 - I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale.
 - I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.
- h) Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nella Z.T.I.O. e nei limiti delle carature di zona.
- i) piccoli depositi in legno amovibili.
Sono ammessi questi depositi, purché ad esclusivo servizio della residenza e purché siano contenuti nelle seguenti carature planivolumetriche:
 - superficie coperta: mq. 9,00 (per ogni lotto fondiario)
 - altezza media: ml. 2,50
 - Copertura: a due falde:
 - distanza dai confini: mt. 1,50
 - distanza dalla strada comunale: mt. 3,50

Il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione in fregio alla strada comunale, è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna - incondizionatamente - allo spostamento senza alcun onere per il comune nel caso lo stesso - per motivi di interesse pubblico (ampliamento della strada, problemi di visibilità ecc..) - ne ordini la rimozione.

Attuazione del P.I.

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

Distanze.

Fatte salve eventuali prescrizioni più puntuali contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto", i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.

Distacco tra i fabbricati:

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

Distanza dai confini di proprietà:

- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00, o a confine per le murature in aderenza.
- Nelle sopraelevazioni non può essere inferiore a ml. 5,00.
- La distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 7,50, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.
- La distanza dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini non può essere mai inferiore ai 4 metri. Sono fatte salve le limitazioni di cui al precedente art. 17.

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

Tali sopraelevazioni non potranno comunque superare complessivamente mt. 0,80.

Aree libere

Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.

In tali aree non sono ammessi all'aperto stazionamenti di roulotte, camper, case mobili, box, container ecc.

28.2 - Z.T.I.O. Residenziale di formazione più recente

Il P.I. individua le Z.T.I.O. di formazione più recente, sorte a seguito dell'attuazione di piani attuativi. (anni 1980 - 2010).

Il P.I. individua, altresì, le nuove aree edificabili (ricomprese tra le "aree trasformabili" del PATI).

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche con le specifiche destinazioni di cui al precedente art. 28.1.

Parametri urbanistici

- *Indice di edificabilità territoriale: non superiore a mc/mq 1,00;*
- *numero dei piani: non superiore a due;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,50;*
- *superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;*

Sono ammessi solo, in presenza di SUA convenzionati:

- *tre piani fuori terra;*
- *altezza fino a mt. 9,00*

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

- a) applicazione dei parametri urbanistici di cui sopra.
- b) aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I. e applicabile una sola volta. Tale possibilità non si applica alle case che abbiano già usufruito di un ampliamento una tantum.. ammesso dal precedente P.R.G.
- c) demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del P.I., purchè nei limiti dei parametri urbanistici di cui sopra;
Sono sempre applicabili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d).
- d) applicazione degli indici definiti per le aree normate dalle schede delle "aree progetto" di cui alle tabelle di normativa allegate;
- e) applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle tabelle di normativa allegate.
- f) applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati.
- g) costruzione di garage a servizio delle residenze.
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28.1.f, purché la costruzione riguardi fabbricati sorti al di fuori di PUA convenzionati e comunque riguardi fabbricati autorizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 122/1984.
- h) Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nelle Z.T.I.O. e nei limiti dei parametri urbanistici di cui sopra;
- i) piccoli depositi in legno amovibili (di cui al precedente art. 28.1/i) sono ammessi per i fabbricati esistenti .
Questi ultimi interventi non sono ammessi nelle aree oggetto di P.U.A. redatti dopo l'entrata in vigore del P.I..

Superfici coperte, Distanze:

P.U.A.: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli plani-altimetrici risultanti dal piano attuativo redatto conformemente alle carature delle "aree progetto" o "schede progetto".

I P.U.A. adottati dopo l'approvazione del PATI, ma prima dell'adozione del P.I., sono acquisiti nel presente P.I.

Per gli stessi si applicano le norme contenute nella relativa convenzione.

Per le aree non oggetto di PUA valgono le norme per le distanze di cui al precedente art. 28.

Art. 29 – Il tessuto produttivo

-
- L.R. 50 del 28.12.2012
 - DPR 175 del 17/05/1988
 - D.M. 19/11/1981
 - Regolamento DGR 1047/2013

All'interno delle aree di "urbanizzazione consolidata" del PATI, il P.I. individua:

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

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Attività artigianali ed industriali
- 2) Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto 1.
- 3) Le attrezzature e gli impianti di servizio ai lotti.
- 4) Gli uffici, i magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività.
- 5) Casa del custode.
- 6) Le attività di commercializzazione dei prodotti derivanti dall'attività.
- 7) Attività commerciali di prodotti ingombranti e per i quali abbisognino spazi di movimentazione notevoli (materiali edili - ferro - acciai - legnami - ecc.).
- 8) Attività commerciali anche se non collegate all'attività produttiva fino alla percentuale massima del 50% della superficie coperta ammissibile.
- 9) Gli impianti specifici relativi.
- 10) Studi professionali direzionali e commerciali fino al 50% della superficie coperta ammissibile.
- 11) Laboratori e magazzini artigianali.
- 12) Autorimesse.
- 13) Attività agroindustriali

Sono consentiti edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti, purché nei limiti delle carature planivolumetriche della zona.

Sono ammesse le medie strutture di vendita (ex L.R. 50/2012) esclusivamente all'interno di P.U.A. convenzionati.

I P.U.A. potranno, altresì, prevedere quantità di attività commerciali direzionali superiore anche fino al 100% della superficie coperta ammissibile.

Disposizioni generali

- L'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non potrà essere superiore a ml. 11,00, compresi volumi tecnici (carrì ponte ecc.).
- E' ammessa la costruzione di impianti tecnologici, torri, silos, la cui altezza sarà definita in ragione della funzione specifica. Detti impianti concorrono nella determinazione della superficie coperta.
Gli impianti tecnologici, di cui sopra, dovranno mantenere una distanza minima dal confine pari a mt. 5,00.
- Il distacco tra fabbricati, o corpi di fabbrica, non può essere inferiore a ml. 10,00 .
- La distanza dal ciglio della strada: (comprese le strade del P.U.A.) nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore all'altezza del fronte del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 10. E' fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti, degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I./ P.U.A.
- La distanza dai confini di proprietà: nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00.
- Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di P.U.A., devono essere dimensionate in relazione al carico veicolare previsto. Devono, comunque, avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 11.60, corrispondenti a due corsie di transito (mt. 8,00) e marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80.

- Le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, a condizione che ne abbiano le medesime caratteristiche formali e che le richieste di Permesso di Costruire avvengano congiuntamente. Devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno altri due confini. La costruzione in aderenza deve essere sempre e comunque sottoscritta dai confinanti interessati.
- Gli P.U.A devono interessare l'intero ambito di intervento perimetrato negli elaborati grafici del P.I..
- Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti , nonché i cambiamenti di destinazione d'uso, ancorché ammessi, devono prevedere una dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso e, comunque, conforme a quella prevista dalla L.R. 11/2004. (art. 36/2 delle presenti NTO).
- L'insieme delle superfici delle aree per il verde attrezzato e i parcheggi, incluse nei perimetri del P.U.A. costituiscono la quantità minima inderogabile di verde attrezzato e parcheggi da cedersi al Comune, (o comunque da convenzionarsi con lo stesso).

- Sono ammessi gli edifici a uso abitativo (casa del custode) purché rispettino le seguenti condizioni:
 - Devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate.
 - Devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi.
 - Concorrono alla determinazione della superficie utile e della superficie coperta produttiva.
 - Non possono essere realizzati all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività.
 - la volumetria massima non potrà superare i 500 mc per ogni lotto.
- Per gli edifici residenziali, già compresi nelle zone per insediamenti produttivi, ma non collegati ad attività produttive stesse, sono ammessi solo gli interventi previsti all'art. 3, lettere a), b), c), d), D.P.R. 380.

Titoli abilitativi

Alla domanda di "Permesso di Costruire" relativa agli impianti produttivi deve essere allegata una relazione tecnica, prodotta da un professionista qualificato, che descriva dettagliatamente un ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. Detta relazione deve, eventualmente, porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, i Rischi di Incidenti Rilevanti (R.I.R.), definiti dalla direttiva del Consiglio C.E.E. 501/82, recepita dal D.P.R. 17/05/1988 n° 175 e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

La domanda per il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione e/o l'ampliamento di edifici da adibire a nuovi insediamenti industriali dovrà essere corredata dagli elaborati previsti dal " Piano di classificazione acustica del territorio comunale".

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo, necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Le nuove urbanizzazioni dovranno essere attuate tenendo ben presente la necessità vincolante, sotto l'aspetto idraulico, di non creare aumenti dei coefficienti di deflusso e dei coefficienti idrometrici che siano incompatibili con la capacità scolante della rete di bonifica. Pertanto l'assetto idraulico del piano di lottizzazione

dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a diminuire i coefficienti di deflusso (pavimentazioni esterne permeabili, pozzi a fondo perdente, tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante, ecc.) nonché a riportare a valori compatibili il coefficiente udometrico dell'area attraverso appositi bacini di espansione per lo stoccaggio e lo scarico controllato delle piogge più intense, utilizzando ad esempio le aree destinate a verde. Tali studi dovranno essere concordati e approvati dal Consorzio di Bonifica.

Si richiamano in proposito i suggerimenti del "Prontuario di mitigazione ambientale – (Capo 3).

29.1 – Z.T.I.O.: Tessuto produttivo organizzato

Il P.I. individua le zone produttive di recente formazione.

Tali zone configurano un tessuto produttivo organizzato conseguente, all'attuazione di P.U.A. convenzionati, ovvero di P.U.A. di nuova formazione.

Interventi ammessi

In queste zone, sono ammissibili esclusivamente:

- gli interventi conformi ai P.U.A. convenzionati;
- gli interventi specifici definiti dalle schede delle "aree progetto";
- gli interventi specifici con le destinazioni d'uso definite dalle "schede progetto".

Dotazioni per servizi: conformemente alle quantità ex art. 31 della L.R. 11/2004 e precisamente: (v. anche art. 36)

- industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di sup. territoriale riferita al P.U.A.
- commerciale e direzionale: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Lotto minimo:

secondo le esigenze produttive, ma comunque non inferiore a 1000 mq.

Superficie coperta: fino al 50% delle Sf del lotto.

Indice di utilizzazione fondiaria U_f = 0,80 mq./mq.

29.2 – Z.T.I.O. Tessuto produttivo sparso

Il P.I. raggruppa, in queste zone, il tessuto produttivo sparso sul territorio comunale, sorto in assenza di piani attuativi convenzionati.

E' il tessuto produttivo che il PATI ha codificato all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata o diffusa e che difficilmente potrà essere oggetto di interventi organici di sostituzione o di trasformazione urbanistica.

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle aree produttive di cui al precedente articolo, nonché le medie strutture di vendita ex L.R. 50/2012, purché ricavate nelle strutture edilizie preesistenti.

Interventi ammessi

In queste zone sono ammessi solo i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione);

- interventi di ristrutturazione ampliamento così come definiti dalle schede di “aree progetto”;
- interventi di cambiamento di destinazione d'uso e ampliamenti definiti nelle schede delle “aree progetto” .

Qualsiasi intervento ammesso è condizionato dal reperimento degli standard di cui al successivo art. 36.

Art. 30 – Attività produttive in zona impropria

- *D.M. 19/11/1981*
- *PATI - art. 87 N.T.*

Per le attività individuate con apposita grafia nelle Tavole di P.I. e schedate con apposito numero progressivo sono ammessi gli interventi, nei limiti e nelle quantità stabilite caso per caso dalle schede allegate, che fanno parte integrante del P.I.

Le attività - in relazione alla loro compatibilità ambientale - vengono graficizzate nelle tavole di P.I. (v. allegato “Schede Progetto: Attività produttive in zona impropria”) con le seguenti dizioni:

- "Attività da confermare"
- "Attività da bloccare"
- "Attività da trasferire"
- “Attività dimesse”

Gli interventi su tali attività, ancorché ammessi dalla scheda specifica, dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a supporto dell'intervento.

Inoltre gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso specifica esistente al 1° ottobre 1983 o, comunque, alle destinazioni d'uso codificate dalle schede allegate al P.R.G. previgente.

Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività localizzate e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore.

Pertanto, le relative previsioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa, nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.

Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.

Prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere stipulata con il Comune una convenzione redatta secondo lo schema allegato, in cui vengono stabiliti tempi, modalità, opere di urbanizzazione ed opere di riequilibrio da eseguire, garanzie ed oneri a carico della ditta richiedente, nonché l'eventuale quantificazione degli oneri di perequazione. (All. 2)

Valgono inoltre le seguenti norme:

- a) Il progetto edilizio dovrà riportare un allegato che valuti l'impatto ambientale del nuovo ampliamento e che preveda alberature d'alto fusto, arbusti, cespugli e siepi, tipiche della zona o usualmente impiegate o che preveda altre opere di riequilibrio o di schermatura, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si

inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio farà riferimento la convenzione.

- b) Tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con la zona interessata dall'intervento.
- c) Credito edilizio: la dismissione delle attività produttive in zona impropria dà diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 5.

30.1 - Attività produttiva da confermare.

Prescrizione specifica relativa a singole attività produttive le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona.

Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente, né comunque l'attività potrà essere frazionata anche senza interventi edilizi.

Sono le attività censite nell'allegato "Schede Progetto: Attività produttive in zona impropria".

Si danno le seguenti prescrizioni:

- Non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione dell'intera opera nell'attuale sito.
- Non è ammesso di ampliare strutture precarie: e comunque ampliare le strutture non legittime.
- Gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria. Sono ammesse limitate deroghe solo per i fabbricati con particolari destinazioni connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti.
- Non sono ammessi ampliamenti dall'area di pertinenza definita dalla scheda.
- Fruibilità aree per servizi: le aree a servizi (park – verde) devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici.
- Progettazione unitaria. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi coperti e scoperti dovranno essere oggetto di progetto unitario per tutto l'ambito di pertinenza delle attività, ancorché realizzabili per stralci.
- Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI, anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio.
- Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso nei limiti di cui al successivo comma e purché la nuova destinazione sia migliorativa dal punto di vista della tutela ambientale rispetto all'attività preesistente.
- Per cambiamento di destinazione d'uso si intende esclusivamente - ai fini dell'applicazione del presente articolo - il cambiamento della "sezione e/o sottosezione" di attività economica così come classificata dall'ISTAT nel censimento 1991 - (vedasi ISTAT "Guida alla classificazione delle attività economiche")
Non sono comunque ammessi gli ampliamenti che comportino aumenti delle superfici destinate ad attività insalubri di 1a e 2a classe. (D.M. 19 nov. 1981 – Elenco delle industrie insalubri ex art. 116 T.U. leggi sanitarie).

Si applicano, inoltre, le seguenti limitazioni:

- 1) L'ampliamento deve intendersi "una tantum" comprendendo, quindi, anche gli ampliamenti progressivi e in particolare gli ampliamenti ex art. 126 L.R. 61/85. Esso non potrà, comunque, superare l'80% della superficie coperta esistente al 1° ottobre 1983 e, comunque, della superficie codificata nei titoli abilitativi progressivi.
- 2) Massima superficie copribile < 60% della superficie fondiaria delle aree di pertinenza.
- 3) Le altezze degli ampliamenti dovranno rispettare le altezze delle preesistenze contermini.
- 4) Per gli altri parametri di normativa (distanze) valgono le norme delle Z.T.I.O. in cui l'attività è inserita.
- 5) Gli standard (verde + park) non potranno essere inferiori al 10% di Sf.

Ai fini urbanistici la superficie fondiaria di pertinenza viene definita come la superficie effettivamente e legittimamente usata dall'attività esistente alla data di entrata in vigore del presente P.I. (e codificata dalle schede di P.R.G. o dai relativi titoli abilitativi). Essa, pertanto, non necessariamente coincide con l'area di proprietà.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

- a) alla preesistenza dell'attività così come censita dal P.R.G. previgente;
- b) alla realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili, se prescritte dalla legislazione vigente in tema di medicina del lavoro;
- c) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
(v. "Bozza di convenzione" – All. 1).

Restano comunque valide le eventuali norme specifiche contenute nelle schede allegate.

30.2 - Attività produttiva da bloccare.

Prescrizione relativa a singole unità produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale.

Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato. È escluso qualsiasi ampliamento.

Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti Norme Tecniche Operative e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.

Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

30.3 - Attività produttiva da trasferire.

Prescrizione relativa a singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.

Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva.

Sono, pertanto, ammissibili solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona specifica.

Per il trasferimento di queste attività è ammesso il ricorso al credito edilizio di cui al precedente art. 5.

30.4 - Attività produttive dismesse.

Il P.I. individua, nella cartografia e nelle schede delle attività produttive in zona impropria, le attività dismesse.

Fatte salve le "disposizioni generali" (art. 30), le strutture edilizie dismesse sono classificate quali "opere incongrue" di cui all'art. 37 successivo.

Allo stesso, pertanto, si rinvia.

Art. 31 – Lo sportello Unico – Attività Produttive (S.U.A.P.)

- *D.P.R. 20 ott. 1998 n° 447*
- *R.V. – Circ. 16/2001*
- *L.R. 11/2004 – art. 48*
- *P.A.T.I. – art. 87 N.T.*
- *L.R. 55 del 31/12/2012*

Il P.I. ha provveduto a censire le attività produttive in zona impropria esistenti al 1 ott. 1983 (art. 126 L.R. 61/85) o, comunque, censite dal previgente P.R.G. (All. "Schede Progetto: Attività produttive in zona impropria").

Per queste attività e per le attività esistenti in zona propria, il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al D.P.R. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001 e nella successiva Legge Regionale 31/12/2012 n° 55.

Non è ammissibile la stessa procedura per le attività che comportino interventi su opere definite "incongrue" nel presente P.I..

Art. 32 – Z.T.I.O. – Residenziali diffuse

- *PATI art. 57 N.T.*

32.1 – Aree a tessuto diffuso - Aggregazioni edilizie rurali

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

Il P.I. individua altresì le aree ad edificazione diffusa sorte lungo le strade comunali e provinciali, definite dal PATI come aree di edificazione diffusa, non riferibili alle ex Z.T.O. "E4".

Interventi ammessi

32.1.1- Nuova edificazione

La nuova edificazione è consentita solo nei lotti interclusi ("lotti liberi") secondo le norme particolareggiate che sono riportate nelle schede in scala 1/2000 ("schede progetto") e codificate nelle "Tabelle di normativa".

La nuova edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le Z.T.I.O. 6.3 – 6.1 valgono le norme dei centri storici ex art. 26 per quanto non espressamente previsto dal presente articolo.

Parametri urbanistici.

- *Indice di edificabilità fondiaria: 0,5 mc/mq.*
- *Altezza massima non potrà superare i ml. 7,00 .*
- *N° piani: 2 (massimo)*
- *La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore ai ml. 5,00*
- *Distanza dai fabbricati: ml. 10,00 dai fabbricati preesistenti. E' fatta salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante.*
- *Distanza dalle strade comunali: mt. 7,50*

Sono ammesse distanze diverse in presenza di allineamenti definiti nelle tavole di P.I.

Non sono ammessi accorpamenti delle volumetrie di lotti liberi adiacenti.

Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

- a) aumento volumetrico una tantum delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 50 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I. e applicabile una sola volta. Tale possibilità non si applica alle case che abbiano già usufruito di un ampliamento in applicazione delle possibilità ammesse dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto) e s.m.i. ovvero di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente P.R.G.
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d)
 - c) applicazione delle carature planivolumetriche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle tabelle di normativa allegate.
 - d) Cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti purché tale cambiamento sia conforme alle destinazioni di zona e purché nei limiti degli indici di edificabilità fondiaria di cui sopra.
- **Aree a standard - Parcheggi.**

In tutti i "lotti liberi" dovrà essere individuata e attrezzata un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo la strada di accesso, della profondità di mt. 6,00, nella quantità minima pari al 5% della superficie fondiaria del "lotto libero".

Le aree a parcheggio prescritte nei lotti liberi potranno essere monetizzate – a discrezione del Comune – purché gli standard relativi siano reperibili in loco.

Le aree a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate con sistemi drenanti, (escludendo quindi le superfici asfaltate o cementate) e dotate della necessaria segnaletica orizzontale e verticale, ivi compresa la segnaletica che evidenzia che trattasi di parcheggio pubblico e che individui il posto auto riservato alle persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Art. 33 – Il territorio agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/44/45
- L.R. art. 50/1 lett. d) par 3

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

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

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

Il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva

Attuazione del P.I.

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

strutture agricolo – produttive che, qui di seguito, si richiamano:

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

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

33.1 - Le strutture residenziali.

- L.R. 11/2004 art. 44/1 - 45
- L.R. 24/85 e 57/1978.

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purché:

sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art. 45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria.

Sono fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978 e, pertanto, il vincolo ex art. 45/1 L.R. 11/04 dovrà espressamente richiamarne l'inesistenza.

Ed inoltre,

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

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

- Altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 7,00. Nel caso di edificazione in aderenza a un edificio di altezza maggiore, la nuova costruzione potrà raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente.
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00. È ammessa l'edificazione lungo il confine di proprietà, in aderenza ad altro edificio esistente.
- Distanza dal ciglio della strada pubblica: non inferiore a ml. 20,00.
- Distacco tra fabbricati, o tra corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10,00. È consentito un distacco inferiore, qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare, o da ampliare, e prospicienti il medesimo, siano a una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune. In tale caso è permessa l'edificazione mantenendo il rispetto della distanza di ml. 5,00 dal confine di proprietà e un distacco tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00, in caso di pareti e parti di pareti non finestrate che si fronteggiano.

33.1.1 - Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, non funzionali alla conduzione di un fondo di pertinenza, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Ove i fabbricati demoliti insistono nelle fasce di rispetto di cui al precedente capo 3 (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

33.1.2 – Ampliamenti edilizi

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art. 44 comma 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800 lordi, debbono intendersi “una tantum” e, quindi, comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R.

24/85, e della L.R. 58/78, nonché degli ampliamenti ex L.R. 8 luglio 2009 n° 14 e s.m.i..

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti. Non si devono prevedere poggiali e terrazze a sbalzo, le coperture devono rispettare le caratteristiche e gli elementi costitutivi dell'edificio preesistente.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni non omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite, se regolarmente assentite, possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste.

Sono sempre fatte salve le limitazioni di cui al precedente art. 23.

33.1.3 – Locali interrati o al di fuori del sedime del fabbricato principale

Sono ammessi in queste zone i locali interrati purché ad esclusiva destinazione di autorimessa/garage dell'unità abitativa che ne sia sprovvista.

Dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni massime:

- superficie netta di pavimento: mq.30
- altezza: ml. 2,40
- distanze dai fabbricati: a confine ovvero a mt. 5,00.

Tali locali potranno essere collocati anche al di fuori del sedime del fabbricato principale.

Non sono, comunque, ammesse rampe di accesso con pendenze superiori al 5%.

33.1.4 – Edifici di valore storico ambientale

Si intendono tali, gli edifici, residenziali e non, censiti ai sensi dell'art. 43/1a L.R. 11/2004. In tali edifici, in relazione a quanto riportato nelle apposite schede di rilevamento, di cui all'allegato "Schede progetto edifici di valore storico testimoniale" delle presenti N.T.O., sono ammessi, per ogni edificio, solo gli interventi specifici afferenti alle categorie di intervento .

L'istanza di titolo abilitativo, inerente ad ogni intervento di trasformazione del territorio previsto entro un raggio di ml. 50,00 dagli edifici di valore storico-ambientale deve essere corredata da una relazione, costituita da un testo scritto e da un'ampia ed esaustiva documentazione, grafica e fotografica, volta a illustrare e a evidenziare quali nuovi rapporti, oggetto dell'istanza di titolo abilitativo, vengono istituiti con l'ambiente circostante e/o le preesistenze a seguito dell'intervento.

33.1.5 - Adeguamento dei vani abitabili.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi, all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito, nel rispetto della volumetria concedibile, e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, purché la stessa non superi complessivamente mt. 0,80.

33.1.6 - Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.

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

quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti quantitativi e dimensionali di seguito descritti.

- Per le abitazioni agricole, la superficie delle aree piantumate deve essere non inferiore a due volte la loro superficie coperta;

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare, di norma, nell'elenco delle essenze arboree autoctone definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

33.2 – Strutture agricole produttive.

- L.R. 11/2004 art. 44/6
- DGR 172/2010
- DGR 3178/2004
- DGR 329/2010

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricole-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti architettonici.

Parametri urbanistici:

- Altezza dei fabbricati: ml. 7,00, salvo diverse esigenze documentate (e comunque non superiori a mt. 8,00)
- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 10,00.
- Distanza dal ciglio della strada: non inferiore a ml. 20,00.
- Distacco tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00.
- Distacco delle strutture residenziali: non inferiori a mt. 20,00

33.2.1 - Serre fisse

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

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

33.2.2 - Serre mobili

Sono i manufatti destinati alla forzatura delle coltivazioni a terra purché non stabilmente ancorati a terra con opere murarie.

Si danno i seguenti parametri urbanistici:

- Distanza dai confini di proprietà: non inferiore a ml. 5,00.
- Distacco dalle abitazioni: non inferiore a ml. 10,00.
- Indice di copertura: 80% del fondo.

33.2.3 - Manufatti in legno

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

Devono rispettare i seguenti parametri minimi:

- superficie minima del fondo agricolo di pertinenza al fabbricato: mq. 2.500.
La superficie minima si intende quella coincidente con il fondo costituente un'unica figura geometrica.
- superficie massima ammissibili: 20 mq
- tipologia: piano unico con copertura a due falde
- altezza media \geq : ml. 3,00

- distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile.

Non è ammessa l'installazione dei manufatti in legno all'interno delle aziende agricole già dotate di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo, realizzate ai sensi della L.R. 24/85, ovvero della L.R. 58/1978, ovvero dell'art. 44 L.R. 11/2004. Non è ammessa l'installazione di questi manufatti in legno nelle aree agricole comprese nell'ATO n° 1.

33.2.4 - Allevamenti zootecnici

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

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

a) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento.

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo.

b) Allevamenti zootecnico-intensivi

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

Le presenti N.T.O. individuano una ulteriore classificazione degli allevamenti di cui al precedente paragrafo a) in riferimento ai parametri della DGR 329/2010 e del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n° 134 del 21/04/2008 e precisamente:

a1) Piccoli allevamenti di tipo familiare.

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

a2) Strutture agricole produttive

che superano i parametri di cui al precedente paragrafo a1, ma non superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010) qui di seguito riportata:

Classe	Allevamento	Peso vivo a fine ciclo inferiore a
1	Bovini	90 tonnellate
	Suini all'ingrasso	25 tonnellate
	Suini da riproduzione	30 tonnellate
	Galline ovaiole	30 tonnellate
	Avicoli da carne	25 tonnellate
	Tacchini o anatre da carne	20 tonnellate
	Conigli	20 tonnellate
	altri	20 tonnellate

Il P.I. disaggrega ulteriormente le strutture agricole produttive di cui al paragr. a2) come segue:

a2.1) Strutture agricole produttive che superano i limiti del precedente punto a1, ma non superano il 50% del peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010).

a2.2) Strutture agricole produttive il cui peso vivo medio è compreso tra il 50% e il 100% dei limiti definiti in Tab. 1 della Classe 1 (DGR 329/2010)

a3) Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio massimo a fine ciclo dei limiti superiori definiti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 329/2010)

Distanze

Le distanze sono così definite:

tipologia	Confini di proprietà	Fabbricati Residenziali di proprietà	Fabbricati Residenziali non di proprietà	ZTIO diverse dalle agricole
a1	5	5	10	15
a2.1	10	10	15	20
a2.2	10	10	20	20
a.3	D.G.R. n. 329/2010			
b	D.G.R. n. 329/2010			

Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n. 329/2010, devono intendersi riferite esclusivamente alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali
- alle vasche scoperte di raccolta liquami
- alle concimaie scoperte
- alle aree di stabulazione libera (Paddock)

Il rispetto delle distanze dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Il P.I. non ha riscontrato allevamenti produttivi esistenti che superino i limiti della TAB. 1 della Classe 1 ex DGR 329/2010.

Progetto edilizio

Le nuove strutture agricole produttive (tipologie a2 – b), di cui sopra, sono condizionate al preventivo parere del U.L.S.S. competente.

Il progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti:

- a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;

- b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
- d) in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera a), analisi delle modifiche dell'intervento, contestuali e future, rispetto all'ambiente circostante;
- e) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Se lo smaltimento dei liquami avviene per spargimento, devono essere indicati i fondi destinati a riceverlo. Se il fondo ricevente appartiene a una ditta diversa, deve essere allegato alla domanda il contratto di consorzio con il proprietario del fondo ricevente, stipulato ai sensi dell'art. 2602, e seguenti, del Codice Civile, o altro titolo idoneo. Ogni modifica del fondo ricevente deve essere comunicata all'ufficio comunale competente.

Eventuali altri accertamenti e verifiche ritenuti necessari dall'U.L.S.S., relativamente alla consistenza dell'intervento e alle risultanze degli elaborati sopra indicati, possono essere richiesti dal Responsabile del Servizio alla parte richiedente.

Dismissione degli allevamenti zootecnici

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici, anche non intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. o di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.

L'accordo di cui sopra dovrà definire, in particolare, l'area di "atterraggio" e quindi, sulla base dei parametri di cui al precedente art. 5.3 quantificare il "credito edilizio".

Concimaie.

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

33.2.5 - Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricole produttive.

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente, o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 500,00, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq. 100,00.

Le attrezzature di tipo aziendale e/o interaziendale di servizio all'agricoltura devono essere interamente circondati da piantate o filari costituiti da alberi aventi altezza non inferiore a ml. 3,00, e interasse tra pianta e pianta non superiore a ml. 5,00.

Per la creazione di tali piantate, o filari, devono essere utilizzate essenze arboree autoctone elencate nell'allegato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

33.2.6 - Recinzioni.

Sono ammesse esclusivamente le recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti. Saranno di semplice delimitazione o di protezione, nel rispetto dei caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole.

Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

33.2.7 - Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono prioritariamente utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, per una più razionale organizzazione del fondo rustico.

33.3 - Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art. 44/2 della L.R. 11/2004.

33.3.1 - Attività industriali, artigianali, commerciali.

All'interno del territorio agricolo, è escluso l'insediamento di attività industriali, artigianali e commerciali.

Sono ammesse solo le attività artigianali di servizio e/o artistico purché insediate su strutture edilizie preesistenti e purché non impieghino più di due addetti compresi i titolari.

Le superfici nette adibite a tali attività non potranno in ogni caso superare i 150 mq.

Le attività, insediate alla data di adozione del presente P.I. possono essere mantenute anche se in contrasto con le destinazioni di zona purché censite, ai sensi del precedente art. 30.

Art. 34 – Territorio agricolo di particolare tutela

PATI art. 74 N.T.

34.1 – Territorio agricolo di particolare tutela

Il P.I. individua l'area antistante il Tempio Canoviano compresa tra la strada Pedemontana e le aree urbanizzate del centro come area di particolare tutela.

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le seguenti norme :

- gli interventi di cui all'art. 44/1 L.R. 11 debbono di norma essere previsti all'interno dell'azienda agricola nella parte comprese nel territorio agricolo di valenza produttiva non interessato da particolari tutele.
- Non sono ammessi gli interventi ex art. 44/4a L.R. 11/2004.

Sono sempre fatte salve le norme di cui al precedente art. 23.

34.2 – Territorio agricolo di connessione naturalistica

- PATI art. 79 N.T

Per queste parti di territorio agricolo debbono rispettarsi le norme di tutela di cui al precedente articolo, nonché le norme di cui al precedente art. 23.

Art. 35 Fabbricati non funzionali alle esigenze del fondo agricolo

- L.R. 11/2004 art. 43/d

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 43/d L.R. 11/2004.

Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite dalla scheda stessa.

I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nella planimetria di progetto scala 1/2000 con apposita simbologia.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data di adozione del presente P.I.
Gli standard ex art. 41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte pertinenziali nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato da AVEPA.
3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
 - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
 - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
 - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti.
In quest'ultimo caso ogni nuova unità abitativa non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..
5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.
6. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
 - a) Alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato - All. 3) .
 - b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
 - c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).
7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978, ovvero dalle norme dei Piani Urbanistici Generali antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

Art. 36 – Le aree per servizi

-
- DPR 380/2001 art. 16 comma 7
 - L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32
 - L.R. 11/2004 art. 46/1 lett. b)
 - DGR 2705 del 24/5/1983

- **Dimensionamento aree per attrezzature e servizi**

L'art. 31 della L.R. 11/2004 quantifica le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo ricettivo/ricreativo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq. di superficie fondiaria, nel caso di insediamento all'aperto.

- **Monetizzazione aree a standard**

Nelle aree di urbanizzazione consolidata e in particolare nelle aree di Centro storico è ammessa la monetizzazione degli standard nel caso di mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, ovvero di nuovi interventi per i quali le dotazioni di standard non siano reperibili in loco.

Il reperimento dei nuovi standard ovvero degli standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione - rapportati alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione - potrà essere individuato in altra area idonea del territorio comunale,

purché la stessa, a giudizio dell'amministrazione comunale, garantisca, comunque, una loro razionale fruizione.

Oppure, ove ciò non sia possibile, a discrezione della P.A., potrà essere in tutto o in parte corrisposto il prezzo commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi in base a criteri generali approvati dalla Giunta comunale, periodicamente aggiornati.

A tale prezzo dovrà aggiungersi il prezzo di trasformazione dell'area al fine di renderla effettivamente fruibile alle destinazioni specifiche dell'area a standard monetizzata (parcheggio – parco gioco – sport ecc..).

Contestualmente alla richiesta di monetizzazione dovrà essere verificata la congruità degli standard a livello comunale in ordine alla loro dotazione minima prevista dal P.I.

Per le aree ex art. 41 sexies v. L.U., ove sia dimostrata l'impossibilità di reperimento all'interno dell'area privata (in particolare nei centri storici) o all'interno del sedime edificato, potranno essere monetizzate conformemente ai valori di mercato codificati da apposita D.G.C..

36.1 – Insediamenti residenziali

Nei P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio

Nelle Z.T.I.O. di centro storico e di formazione meno recente le dotazioni sono definite nella Tabella di Normativa allegata.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq. 30.000 ovvero 50.000 mc., devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico.

La dotazione relativa a queste ultime aree deve intendersi così suddivisa: (art. 32/5 L.R. 11/2004)

- mq. 5 per opere di urbanizzazione primaria
- mq. 5 per opere di urbanizzazione secondaria

Le quantità complessive sono qui di seguito definite:

AREE RESIDENZIALI: Aree per attrezzature e servizi

Z.T.I.O.	Standard primari mq/abitante		Standard secondari mq/abitante				TOTALE
	Verde	park	Istruzione	Interesse comune	Parco	parcheggio	
Centro storico	3,5	4	--	10	6	6,5	30
ZTIO di formazione meno recente	8	8	--	5	5	4	30
ZTIO formazione più recente (SUA)	8 (+2,5)*	8 (+2,5)*	5	5	4 (+5)*	--	30

* Dotazioni aggiuntive ex art. 32/5 L.R. 11/2004 (SUA superiori a mq. 30.000 e/o 50.000 mc.)

Ai sensi dell'art. 31/8 della L.R. 11/2004 "lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc/ di volume residenziale lordo".

Tale standard dovrà essere applicato di norma per la parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a S.U.A. , ovvero per gli interventi che, comunque, non siano già dotati dei relativi standard.

Nel calcolo delle aree per servizi non saranno conteggiate le aree che assolvono all'interno delle aree residenziali una semplice funzione di arredo quali aiuole, aree per alberature singole, e che quindi non vengono a costituire un organico collegamento unitario e strutturato con le aree a servizi.

36.2 - AREE PRODUTTIVE / COMMERCIALI / DIREZIONALI – aree per attrezzature e servizi

Z.T.I.O.			NOTE
Destinazioni d'uso	Verde	Parcheggio	
Produttivo	4% della S.t.	6% della S.t.	
Commerciale e direzionale	mq.100 su mq. 100 superficie lorda di pavimento		<i>Devono essere comunque rispettate le norme urbanistiche di cui alla L.R. 55/2012.</i>
Turismo/ricettivo/ricreativo	15 mq/ogni 100 mc.		
Terziario (uffici)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento		<i>La dotazione deve applicarsi anche in caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.</i>

36.3 - Attività terziarie

In tutte le Z.T.I.O. le nuove attività terziarie, (e quindi, gli uffici, gli ambulatori medici, le farmacie, i centri culturali, i centri religiosi, ecc) debbono dotarsi di un'area a verde e parcheggio pubblico di superficie pari a mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

- Nei P.U.A. la dotazione complessiva di standard dovrà, pertanto, essere rapportata alle varie destinazioni d'uso ammissibili sulla base della suddivisione operata nel presente articolo.
- Negli interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso (ad esempio da residenziale ad attività terziaria) il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato dal reperimento delle quantità minime di cui sopra. Tali dotazioni potranno essere conseguite fino al 50% anche con il reperimento in loco, in area privata, purché la stessa venga destinata, con apposito atto di vincolo, ad area a verde e parcheggio fruibile pubblicamente nei tempi e modi regolamentati dall'atto di vincolo.

In caso di impossibilità di reperimento degli standard è ammessa la monetizzazione con le modalità sopra descritte.

- Per i centri culturali, religiosi ecc.. - realizzati dopo l'entrata in vigore del PATI - (conformemente alle destinazioni d'uso specificatamente individuate in P.I.), che possono essere interessati da un concorso di persone in periodi temporalmente definiti (con conseguenti problemi di parcheggio), il titolo abilitativo sarà condizionato dalle seguenti verifiche:

- periodi e orari di fruizione delle strutture;
- numero medio dei partecipanti agli incontri;
- certificazione della dotazione standard.

La dotazione minima degli standard a parcheggio dovrà essere pari ad un posto-auto (stallo) ogni quattro partecipanti (calcolati sul numero medio di cui sopra).

Il non rispetto di tali dotazioni comporta l'automatica decadenza del permesso di agibilità.

Tale dotazione si intende esaustiva della dotazione di standard di cui al presente articolo.

36.4 – Aree per servizi:

Il P.I. individua nelle tavole in scala 1/5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole in scala 1/2000 e 1/1000 le aree a servizi.

Nella TAV. 4.1.9 (Aree per servizi di interesse comune) il P.I. individua, altresì, le aree per servizi fruibili e già in proprietà pubblica.

In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche gli interventi necessari alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sotto elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature per servizi devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto, ai sensi della normativa vigente.

Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.

È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi ;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, e/o di una associazione.

La realizzazione di tali impianti è condizionata dalla stipula di opportuna convenzione che dovrà regolamentarne la fruizione.

Le aree per servizi sono suddivise, sulla base della classificazione ex DGR 2705 del 24 maggio 1983, come segue:

Sa) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.);

Sb) aree per attrezzature di interesse comune;

- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);

- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc.);
- per i cimiteri.

Sc) aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;

Sd) aree per parcheggi.

36.5 – Parametri urbanistici

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici:

Sa) Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.

H = altezza massima = mt. 8.00

Parcheggi = 0,20 Superficie utile di pavimento

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.80 mq./mq.

If = densità edilizia fondiaria = 2.00 mc./mq.

H = altezza massima = 9.00 ml.

Parcheggi = 0.40 superficie utile di pavimento

Sc) Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici in relazione alle costruzioni edilizie ammissibili a supporto delle attività sportive.

- Per gli impianti coperti:
Uf = 0,60 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.
- Per gli impianti scoperti:
Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della Regione Veneto che ne regolano l'edificazione;

Sd) Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e comunque nella quantità prescritte dalla L.R. 11/2004 e affinate nel presente art. 36.

Art. 37 – Opere incongrue

- L.R. 11/2004 art. 36
- PATI art. 63 N.T.

Il P.I. individua le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, ponendosi l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione.

Per queste opere sono ammessi gli interventi definiti nelle specifiche "aree progetto" individuate nella cartografia di P.I..

L'attuazione degli interventi è condizionata dalla preliminare sottoscrizione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11, ovvero dal convenzionamento di un PUA ex art. 19 L.R. 11/2004.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Art. 38 – Aree idonee per interventi di riqualificazione-riconversione e trasformazione

- L.R. 11/2004 art. 36
- PATI art. 61 N.T.

Il P.I. individua, nella tavola di progetto sc. 1/2000, le seguenti aree interessate da attività produttive, anche dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

- Miniera di Carcoselle
- Ex area produttiva (Val Organa)

In questi ambiti sono ammessi solo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale. E' ammessa l'edificazione secondo i parametri della Z.T.I.O. in cui sono inseriti (Zona Agricola).

Gli interventi sono condizionati alla preventiva sottoscrizione di un accordo art. 6 L.R. 11, ovvero di un P.U.A.

Gli accordi dovranno, altresì, definire la quota perequazione ex art. 4 delle presenti N.T.O..

CAPO 7

VALORI E TUTELE NATURALI – RETE ECOLOGICA

Art. 39 – Rete ecologica

- *Dir. 92/43/C.E.*
- *S.I.C. – Z.P.S. MonteGrappa IT 3230022*

Prescrizioni generali per la rete ecologica

Il PI provvede alla ricognizione e alla definizione puntuale della Rete Ecologica, affinandone la perimetrazione e specificando ulteriormente i limiti e le condizioni per le trasformazioni del suolo e per l'esercizio delle attività antropiche.

Le opere ed infrastrutture da realizzare in questi ambiti che possono comportare ulteriore antropizzazione oppure modifica degli elementi naturali attuali o potenziali debbono garantire la permeabilità faunistica (ecodotti).

Qualsiasi intervento sul territorio dovrà rispettare, oltre alle norme di seguito riportate, anche le prescrizioni del PAMAG, ove gli interventi interessino le aree dello stesso.

39.1 – Area nucleo (core areas)

PATI art. 78 N.T.

Il P.I. affina i perimetri delle aree nucleo del PATI.

In queste aree:

- non sono ammessi gli interventi che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici.

E' quindi vietato:

- il taglio non programmato delle essenze arboree;
- la totale riduzione delle aree a coltivo;

Nella riforestazione dovranno impiegarsi moduli vegetazionali le cui essenze debbono ricavarsi dagli elenchi delle specie autoctone (vedi Prontuario di mitigazione ambientale).

- sono ammessi gli interventi sulle aree di edificazione diffusa eventualmente insistenti all'interno dell'area nucleo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia sull'esistente edificato.

In ogni caso tutti gli interventi di cui sopra, ancorché ammessi, dovranno essere sottoposti a V.Inc.a.

39.2 – Aree di connessione naturalistica

PATI art. 79 N.T.

In questi ambiti sono ammesse attività di agricoltura non intensiva, attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.

Si richiamano espressamente le prescrizioni di cui all'art. 79/5 delle N.T. del P.A.T.I..

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente paragrafo, nonché le prescrizioni del precedente art. 34.2.

39.3 – Corridoi ecologici principali

PATI art. 80 N.T.

Il P.I. individua nella tavola 1.3.3 i corridoi ecologici principali.

All'interno dei corridoi ecologici principali, i progetti su fabbricati esistenti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto, sono soggetti a V.Inc.A. anche se non specificatamente inseriti in aree SIC/ZPS;
Valgono altresì le ulteriori prescrizioni relative alle aree nucleo di cui al precedente punto 39.1.

39.4 – Corridoi ecologici secondari

PATI art. 81 N.T.

Il P.I. individua i corridoi ecologici secondari.

Essi assolvono, seppure in forma più limitata, la stessa funzione dei corridoi ecologici principali.

Garantiscono la continuità degli habitat più minuti presenti sul territorio, garantendo, la presenza di specie animali e vegetali anche al di fuori dei corridoi ecologici principali.

I corridoi ecologici secondari hanno, quindi, la stessa valenza dei corridoi ecologici principali di cui al precedente paragrafo.

Alla relativa regolamentazione pertanto si rimanda.

39.5 – Varchi di permeabilità faunistica

PATI art. 82 N.T.

I varchi sono i punti in cui è necessario mantenere libero il territorio da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere opere di mitigazione tali da garantire la permeabilità della fauna.

I varchi debbono, pertanto, garantire la permeabilità delle barriere infrastrutturali e naturali che rappresentano gli ostacoli di origine antropica (strade – canali artificiali ecc..). alla continuità della rete ecologica

Sono, quindi, vietate le nuove edificazioni nel raggio di mt. 50 dal varco graficizzato nelle tavole di P.I..

In tale ambito sono, altresì, vietati il taglio non programmato delle essenze arboree, le trasformazioni dello stato dei luoghi che impediscano la permeabilità faunistica (barriere infrastrutturali, muri ecc..).

Si richiamano espressamente le prescrizioni ex art. 82/5 delle N.T. del P.A.T.I..

CAPO 8

QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 40 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

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

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Il prontuario deve essere inteso quale “sussidio operativo” propedeutico agli interventi di trasformazione del territorio.

Pur tuttavia gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato “prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” (art. 2.1 – 2.2).

In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto prontuario dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.

CAPO 9

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 41 – Viabilità di progetto

- art. 13 D. Lgs 30.0401992 n° 285
- DGRV 18/2/2005 n° 497
- D.M. 1/04/1968 n° 1404
- PATI art. 68 N.T.

In tutti gli interventi di modifica o nuova viabilità e comunque nel potenziamento dei percorsi ciclabili e ciclopedonali, sia interni che esterni ai centri urbani, debbono essere previste compensazioni in loco all'eventuale sottrazione di suolo, con individuazione di siepi e fasce alberate o boscate di filtro a margine delle nuove previsioni viarie nonché potenziamento degli elementi della rete ecologica nelle aree contermini al fine del riequilibrio complessivo.

I nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risultano progettati;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura (e comunque sempre all'interno delle specie autoctone di cui all'allegato “Prontuario di mitigazione ambientale”).
- La piantumazione dovrà avvenire, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione della viabilità. Dovrà essere tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni della sede stradale.

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti nei Centri storici, né nelle Z.T.I.O. residenziali.

L'Amministrazione comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme di cui alla citata D.G.R.V. 497/2005..

Art. 42 – Percorsi ciclopedonali

Il P.I. individua i percorsi ciclopedonali nelle tavole in scala 1/2000 e 1/1000.

Nell'esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

- a) saranno preferibilmente utilizzate pavimentazioni in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
- b) lungo le strade urbane si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale, dove sia possibile;
- c) lungo carrarecce, e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato tali da garantire la permeabilità del fondo;
- d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili, qualora previste a margine delle affossature esistenti, dovranno essere progettate nel rispetto della funzionalità delle affossature anche escludendone la chiusura con tubazioni. La progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi nel caso siano assolutamente necessarie opere di tombinamento;
- e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze;
- f) i percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

CAPO 10

STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 43 – Verifica di congruità alle previsioni PATI / PI

Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica :

- la quantità di Superficie Agricola Trasformata (S.A.T.);
- la congruità della S.A.T. con le quantità ammesse dal Piano degli Interventi;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del PATI e del Piano degli Interventi;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi;
- l'aggiornamento del registro fondiario conseguente agli interventi di nuova edificazione ex art. 45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Art. 44– Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PATI in rapporto alla VAS

- L.R. 11/2004 art. 18 /7
- P.A.T.I. – N.T. art. 97

Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico sulla base di delega specifica, provvede al monitoraggio delle azioni di cui all'art. 11 delle N.T. del P.A.T.I., provvede, altresì, al monitoraggio delle azioni di cui all'art. 97 N.T. del P.A.T.I.

La verifica della congruità di cui al precedente art. 43 dovrà essere effettuata semestralmente

Verifica di attuazione delle previsioni di Piano

Verifica "Quantità Aggiuntive" residenziali ammissibili nel quinquennio di vigenza del P.I.:

	P.A.T.I. Quantità Aggiuntive Residenziali Ammissibili (decennale) Mc.	P.I. Quantità Aggiuntive Residenziali Ammissibili (quinquennio) Mc.
Centri storici (volume residuo P.R.G.) Z.T.I.O. residenziali di Centro Storico.	95.000	95.000
Zone con PUA convenzionati (volume residuo P.R.G.) nelle aree ad "urbanizzazione consolidata" delle Z.T.I.O. residenziali.	24.000	24.000
Quantità Aggiuntive Residenziali di PATI (compreso il fabbisogno per grandi interventi di trasformazione urbana).	109.010	67.000

Per quanto riguarda le "quantità aggiuntive per Interventi diretti", stimate in mc. 35.000 (per i primi 5 anni di validità del P.I.) la verifica sarà eseguita dall' U.T.C.. Essa riguarda le aree inedificate in "urbanizzazione consolidata" delle Z.T.I.O. di tipo residenziale di formazione sia "meno recente" che "più recente" .

Sono esclusi da tale verifica gli interventi di cui all'ex art.55 delle N.T. del P.A.T.I. (mc. 50 per unità edilizia).

Sono però comprese le eccedenze (mc. 100) rispetto alle quantità ex art. 55 PATI ammesse dai precedenti art. 28.1/b – 28.2/b.

CAPO 11

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 45 – Deroghe

- *D.P.R. 380/2001 art. 14*

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è regolamentato dall'art. 14 D.P.R. 380/2001 art. 14.

Al di fuori delle fattispecie di cui al citato articolo non sono, quindi, ammesse deroghe alle norme del presente P.I.

Art. 46 – Validità dei P.U.A., dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

- *PATI art. 89 N.T.*

L'entrata in vigore del P.I. non comporta la decadenza dei titoli abilitativi, in contrasto con le norme stesse, se approvate ed efficaci né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.

Restano, altresì, validi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente P.I., purché gli stessi siano conclusi con esito positivo da parte dell'U.T.C..

Dovrà quindi essere già esaurita la fase di verifica di compatibilità urbanistica da parte del responsabile del procedimento. Dovrà, inoltre, essere già stato emesso il parere della Commissione edilizia .

Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, e non convenzionati alla data di adozione del P.I. si applicherà la disciplina urbanistica conseguente all'adozione del P.I..

Sono sempre ammesse varianti di adeguamento dei PUA previgenti, alla normativa di cui al presente P.I..

Art. 47 – Norme di salvaguardia / Adeguamento ai piani Sovraordinati

- *PATI art. 94, 95, 96 N.T.*
- *DPR 8 giugno 2007 n° 327*
- *L.R. 7 nov. 2003 n° 27*
- *PTRC – DGRV n° 372/2009*
- *L.R. 11/2004 art. 3*

Le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 L.U. si applicano nei confronti dei piani Sovraordinati P.T.C.P. – P.T.R.C. (DGRV n° 372/2009).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, nei seguenti casi:

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;
- atti di pianificazione che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;

- localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 – (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003, n. 27 – Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche*);
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

Art. 48 – Modifiche conseguenti a varianti legislative

I richiami a disposizione legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che potranno entrare in vigore dopo l'adozione del P.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche si intendono fin d'ora acquisite nella normativa di P.I..

L'eventuale approvazione di strumenti urbanistici e/o territoriali sovraordinati, compresi i piani ambientali e paesistici, comporterà l'automatica variazione del P.I., (salvo diversa disposizione e/o necessità di variante di adeguamento per definire il regime urbanistico delle aree modificate).

Per quanto non normato dalle presenti norme si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali vigenti, che prevarranno anche nel caso di contrasto con le norme e/o con le previsioni del P.I..

CAPO 12

DEFINIZIONI

Art. 49 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi. Modalità di misurazione.

Gli elementi, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'urbanizzazione e l'edificazione sono definiti come di seguito.

1 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

È l'ambito individuato graficamente nelle tavole del P.I. All'interno dell'U.M.I. gli interventi urbanistici / edilizi si attuano per mezzo di P.U.A. o di progetto unitario.

2 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

È la superficie delle Z.T.I.O. individuate dal P.I. (o di parte di esse), sulla quale si calcola il volume massimo realizzabile; è comprensiva delle superfici per le urbanizzazioni primaria e secondaria, mentre sono escluse le eventuali aree che il P.I. destina alla viabilità.

3 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

È la superficie reale del lotto (o la somma delle superfici reali di tutti i lotti in caso di P.U.A.) riservata all'edificazione, al netto delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o previste dal P.I. e dai P.U.A.

La superficie fondiaria è quella risultante dal rilievo topografico.

4 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

Ogni edificio (volume) determina sul territorio un vincolo di non edificazione della superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di edificabilità fondiaria.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende, alla data di adozione del P.I. (o di una sua variante), sulle aree che ne hanno consentito l'edificazione (ancorché di altra proprietà) ed, eventualmente, anche sulle contigue altre aree di proprietà.

5 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Indica il volume massimo edificabile / edificato per ogni metro quadrato di superficie territoriale (espresso in mc/mq).

6 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (I.t.)

Indica il volume massimo edificabile o edificato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (espresso in mc/mq).

7 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.f)

Indica la superficie utile di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (espresso in mq/mq).

8 INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE (I.c.t.)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile o coperta e la superficie territoriale.

9 INDICE DI COPERTURA FONDIARIA (I.c.f.)

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile o coperta e la superficie fondiaria.

10 SUPERFICIE COPERTA (Sc)

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con esclusione, (laddove consentite), delle seguenti strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi:

- scale esterne completamente aperte;
- poggiali e pensiline a sbalzo;
- sporti e cornici di gronda, con sporgenza non superiore a m 1,50.

Costituisce superficie coperta la proiezione orizzontale della parte degli sporti eccedente mt. 1,50.

Non costituiscono superficie coperta le murature perimetrali (involucro) per la parte eccedente lo spessore di cm. 25 (fino a cm. 50), purché necessarie per opere di coibentazione termico/acustica al fine di raggiungere i limiti prestazionali prescritti dalla legislazione vigente.

Costituiscono superficie coperta, con particolare riguardo agli insediamenti produttivi, anche le superfici di ingombro degli impianti tecnologici ancorati al suolo.

Le costruzioni interraste (emergenti dal piano di campagna per non più di cm.30) senza sovrastanti corpi chiusi non costituiscono superficie coperta.

11 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.l.p.)

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani abitabili / praticabili, purché non destinate ad autorimessa; è comprensiva delle murature, delle strutture verticali e delle pareti divisorie.

Per il dimensionamento dei P.U.A., la superficie lorda di pavimento relativa alle destinazioni d'uso direzionali e commerciali, sulla quale quantificare gli standards, è ottenuta dividendo per 3,5 il volume lordo.

12 SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO (S.n.p.)

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani abitabili, purché non destinate ad autorimessa, al netto delle murature, delle strutture verticali e delle pareti divisorie.

13 SUPERFICIE DI VENDITA

È l'area destinata alla vendita, costituita da: vetrine, spazi espositivi, scaffalature, banchi, camerini di prova, casse, e, generalmente, ogni altro spazio accessibile al pubblico.

Non costituiscono superficie di vendita i magazzini, i depositi delle merci ancorché all'aperto, i locali di lavorazione, gli uffici e i servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali *self service* non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra le casse e l'uscita.

La superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. 50/2012, è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi al dettaglio in esso presenti.

14 PIANO CAMPAGNA

È il piano posto alla quota 0.00 di riferimento per tutte le quote altimetriche di progetto, individuata come segue:

- a) quale media delle quote dell'area fondiaria di sedime dell'edificio, nello stato di fatto antecedente all'intervento.

Quando il marciapiede o la strada pubblica o di interesse pubblico si trovano ad una quota inferiore a quella del terreno interessato dall'intervento, la quota 0.00 potrà essere determinata direttamente dal comune.

Il naturale piano di campagna non può essere modificato mediante il riporto di terreno, salvo nel caso di eliminazione di innaturali avvallamenti esistenti.

15 ALTEZZA DEI VANI

L'altezza dei vani è misurata dal pavimento al soffitto (solaio); in caso di presenza di controsoffitti, ai soli fini del rispetto delle altezze utili di cui all'art. 1 del D.M. Sanità 5.7.1975, la stessa è misurata dal pavimento al controsoffitto.

Nel caso di soffitto con travatura a vista l'altezza è misurata alla base delle travi, tranne nel caso in cui lo spazio tra le travi sia almeno tre volte e mezza la larghezza delle travi stesse; nel qual caso l'altezza è misurata fino alla parte superiore delle travi.

Nel caso di vani con soffitto inclinato l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

Nel caso di vani con soffitto a volta o ad arco l'altezza sarà determinata con l'analoga modalità di cui alla lettera d) del successivo punto 16.

16 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

È misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino:

- a) alla quota della linea di incontro della parete esterna con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto a due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda;
- b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,30.
- c) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto ad una sola falda, ovvero nel caso di tetto mansardato a due o più falde.
- d) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco.

Non concorrono alla determinazione dell'altezza dell'edificio:

- e) gli extra corsa degli ascensori;
- f) i vani scala di accesso alle terrazze sui tetti, per le sole parti esterne alla sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e arretrati di almeno m 2,50 dal filo delle facciate dell'edificio;
- g) gli abbaini, purché siano arretrati di almeno m 1,50 dal filo delle facciate dell'edificio ed il loro colmo non superi quello del tetto;
- h) i camini.

Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, di deposito, ecc., realizzati con strutture in cemento armato (normale o precompresso) e/o metalliche, l'altezza è misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino alla quota (esterna) più alta dell'edificio stesso, con esclusione degli eventuali extra corsa di ascensori / montacarichi e dei camini.

17 VOLUME DELL'EDIFICIO

È il prodotto della superficie coperta (10) per l'altezza (16).

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i portici privati di edifici residenziali fino ad un volume complessivo contenuto entro il 30% del volume ricavato come sopra;
- b) le serre bioclimatiche finalizzate allo sfruttamento dell'energia solare passiva, aventi le caratteristiche definite nel regolamento edilizio;
- c) gli extra corsa dei vani ascensore;
- d) i portici pubblici e di uso pubblico, purché la relativa servitù sia costituita con atto notarile registrato e trascritto;
- e) le parti degli edifici comprese tra la quota del piano campagna determinata ai sensi del precedente punto 14 e la quota del primo pavimento fuori terra, purché il relativo dislivello non sia superiore a 30 cm e, comunque, per le sole parti degli edifici prive del piano interrato.

f) le parti di edifici purché non abitabili – ricavate al di sotto della quota 0.00.

Il volume degli edifici esistenti è determinato con le medesime modalità, salvo lo scomputo del minore volume derivante da una eventuale precedente applicazione di disposizioni di legge in materia di contenimento dei consumi energetici.

18 DISTANZA DALLE STRADE

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta e la strada intesa come limite degli spazi pubblici (strada / piazza, pista ciclabile, marciapiede, aiuola, fosso, scarpata, ecc.) esistenti o previsti dai piani urbanistici comunali.

19 DISTANZA DAI CONFINI

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio ed i confini di proprietà.

Salvo diversa disposizione del P.I. ai fini della distanza, i limiti delle Z.T.I.O. sono equiparati ai confini di proprietà.

20 DISTANZA TRA EDIFICI

È la distanza minima assoluta tra pareti (finestate e non) e pareti di edifici antistanti, misurata ortogonalmente alle pareti che si fronteggiano (non necessariamente su piani paralleli) anche solo in minima parte.

Art. 50 – Definizione degli elementi edilizi ed architettonici.

Si danno le seguenti definizioni degli elementi edilizi ed architettonici.

1 TIPOLOGIA EDILIZIA

È il complesso degli elementi strutturali, distributivi, compositivi, figurativi, simili e ricorrenti in una serie di edifici.

2 CASA UNIFAMILIARE

È la villetta o la casa costituita da un unico alloggio, solitamente del tutto indipendente da altre abitazioni e dotata di un'area pertinenziale esclusiva.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme va considerata tale anche la casa che, a seguito di interventi di ampliamento, ha parzialmente perso l'originaria connotazione dell'indipendenza da altre abitazioni, avendo tuttavia conservato la peculiarità della singola unità abitativa.

3 CASA BIFAMILIARE

È la tipologia edilizia che caratterizza un unico edificio costituito da due abitazioni accostate (con muro in comune) o sovrapposte (su due piani diversi). Solitamente le due unità abitative sono dotate di un'area pertinenziale esclusiva, anche se è ricorrente la fattispecie delle abitazioni sovrapposte con giardino in comproprietà.

4 EDIFICIO A SCHIERA

È la tipologia edilizia caratterizzata dall'accostamento, una a fianco all'altra (con muro in comune), di tre o più unità abitative ripetute. Solitamente le singole abitazioni sono dotate di un'area pertinenziale esclusiva sia sul fronte sia sul retro.

5 EDIFICIO PLURIFAMILIARE

È la tipologia edilizia che connota un unico edificio, diverso dalle tipologie di cui sopra, costituito da più unità abitative. L'edificio plurifamiliare si definisce "condominio" quando coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune. Solitamente i condomini sono dotati anche di un'area pertinenziale comune.

6 UNITÀ ABITATIVA

È l'insieme dei locali a destinazione residenziale, costituenti un unico alloggio.

7 NUMERO DEI PIANI

È il numero totale dei piani fuori terra. I soppalchi come definiti nel regolamento edilizio non costituiscono piano.

8 SAGOMA DELL'EDIFICIO

È la figura geometrica solida emergente dal piano campagna che delimita l'edificio nelle sue diverse dimensioni, ovvero la sua conformazione plano-altimetrica.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 [cfr. art. 3 comma 1 lettera d), art. 10 comma 1 lettera c) e art. 22 comma 2] e all'art. 97 comma 1 della L.R. 61/1985, non costituiscono sagoma dell'edificio gli sporti e le cornici di gronda, nonché le canne fumarie in metallo (non quelle in muratura o similari) ancorate alle pareti esterne ed i comignoli.

9 PORTICO

È uno spazio coperto che esplica una funzione di riparo, avente il piano di calpestio al piano terra, completamente aperto su almeno un lato e armoniosamente inserito nel manufatto con il quale costituisce un unico edificio.

10 LOGGIA

È un elemento architettonico rientrante o sporgente rispetto alla facciata dell'edificio, delimitato da un piano di calpestio, da una copertura e da tre pareti (o anche da una sola nel caso di loggia sporgente).

Le logge al piano terra sono considerate tali se la loro profondità non è superiore a m 1,50; diversamente detti elementi sono annoverati tra i portici.

11 PICCOLI MANUFATTI ACCESSORI

Si considerano piccoli manufatti accessori:

- a) il gazebo: piccolo padiglione completamente aperto sui lati, con copertura a cupola, generalmente in legno o in struttura metallica leggera;
- b) il pergolato (o pompeiana): struttura orizzontale generalmente costituita da un'orditura di travi e arcarecci di legno (o in struttura metallica leggera), retta da sostegni (di legno o metallo) / pilastri (di mattoni o pietra);
- c) il chiosco: piccola struttura di legno, chiusa sui lati.

Detti manufatti non rientrano tra gli elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici.

12 ELEMENTI DI ARREDO

Rientrano tra gli elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici anche le "casette" ludiche per i bambini, la cui sagoma sia contenibile entro un cubo avente il lato di m 1,80 (con esclusione degli sporti della copertura: max 30 cm).

Art. 51 – Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle risultanti dai relativi titoli edilizi.

Le diverse destinazioni d'uso sono definite come di seguito.

1 RESIDENZIALE

È la destinazione degli edifici o di parte degli edifici riservati all'abitazione delle persone, con i relativi spazi all'interno del lotto di pertinenza.

Rientrano nell'edilizia residenziale anche gli alloggi di servizio e funzionalmente connessi agli edifici produttivi industriali e artigianali, commerciali, direzionali, nonché agli impianti sportivi.

2 INDUSTRIALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come industriali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Rientrano in detta destinazione anche le industrie di produzione / trasformazione alimentare, non rientranti nelle fattispecie di cui al punto 8 successivo.

3 ARTIGIANALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come artigianali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

3.1 ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Per artigianato di servizio si intende la prestazione di servizi alle persone (barbiere, parrucchiere, estetista, calzolaio, lavanderia, ecc.) o finalizzata alla riparazione e/o alla manutenzione di beni durevoli (autofficina, carrozzeria, ecc.), da parte di imprese artigiane.

3.2 ARTIGIANATO ARTISTICO

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'esercizio delle attività di artigianato di servizio (limitatamente ai soli servizi alle persone) ed artistico è, di norma, compatibile con la residenza.

Non sono in ogni caso compatibili le attività classificate insalubri dalla normativa vigente, le attività di produzione seriale ed automatica, le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato.

L'artigianato di servizio (limitatamente ai soli servizi alle persone) e quello artistico sono equiparati alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standards urbanistici e del contributo di costruzione.

4 TURISTICA

Hanno destinazione turistica le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 33/2002 e gli insediamenti turistici di cui all'art. 85 della L.R. 61/1985.

5 COMMERCIALE

Si intendono ad uso commerciale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.

Rientrano nella destinazione commerciale:

- a) i locali per la vendita e/o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente connessi alle attività commerciali;
- c) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- d) i locali per giochi;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti;
- f) i chioschi e le edicole;
- g) gli spazi destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, anche all'aperto.

6 SERVIZI

Si intendono edifici e locali destinati a servizi:

- a) le cliniche, le case di cura, i laboratori medici, di analisi e simili;
- b) le scuole private di qualsiasi tipo;
- c) gli spazi per l'attività di *babysitting* che non sia esercitata all'interno delle abitazioni;
- d) le sedi di attività artistiche, culturali e sociali private;
- e) le palestre e gli spazi privati destinati alle attività ludiche, sportive e/o ricreative;
- f) le agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di viaggi, di trasporto e spedizione, di intermediazione, ecc.;
- g) le autorimesse private di uso pubblico;
- h) gli sportelli bancari

Salvo specifiche e più restrittive disposizioni di legge, dette attività sono del tutto equiparate alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standards urbanistici e del contributo di costruzione.

7 DIREZIONALE

Si intendono ad uso direzionale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati a:

- a) sedi di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) studi medici e professionali.

8 RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi pertinenti, riservati alle attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente.

Sono comunque considerate tali le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo:

- a) di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento di animali;
- b) dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi

comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità (agriturismo) come definite dalle normative vigenti; [cfr. Art. 1 del D.Lgs. 228/2001].

Allegato 1

PIANO DEGLI INTERVENTI

BOZZA ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO – L.R. 11/2004 – ART. 6

(art. 3.3 N.T.O.)

Tra la ditta rappresentata da

E il Comune di Possagno, in questo atto rappresentato da.....

Premesso

Che il Comune di Possagno è dotato di P.A.T.I., approvato nella Conferenza dei Servizi del 19/10/2010;

- che tra gli obiettivi prioritari del PATI (art. 8 NT) rientra “L’individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio” e il conseguente “ripristino della qualità urbana, ambientale e paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione”;

che il PATI ha individuato un’area come area interessata da “opere incongrue” sulla quale, quindi, intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

(ovvero)

- che tra gli obiettivi del PATI possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I. :

.....

.....

che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell’area trasformabile del PAT è così costituita:

ditta..... fg.....mapp..... mq.....

.....

Totale superficie interessata dal Piano Urbanistico mc.

Ritenuto, in particolare, che il contenuto all’art. 17 comma 4 della legge regionale 11/2004:

“Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall’articolo 6”,

non esclude la possibilità che l’imprenditore privato possa esporre direttamente alla P.A. le proprie proposte operative relativamente alle aree in proprietà,

(ovvero)

.....

.....
preso atto

che in data la ditta ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta

fg. ... mapp. mq.

.....

che la ditta propone affinamenti dell'ambito d'intervento secondo le seguenti carature:

.....

Che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature planivolumetriche:

.....

aventi destinazioni residenziali, con tipologie come da proposta planivolumetrica allegata;

che la proposta appare idonea a *“soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI”* ,

che l'art. 63 delle N.T. del PATI regola gli interventi relativamente alle “opere incongrue” e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

“Il P.I. potrà integrare e completare l'individuazione operata dal PATI, disciplinando gli interventi relativi alla demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione degli elementi di degrado, al ripristino ambientale, nonché il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio”

(ovvero)

.....

.....

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto

- consente di eliminare da un contesto residenziale un complesso di fabbricati in parte obsoleti e, comunque, estranei al tessuto urbano;
 - di riqualificare un'area riportandola alla sua originaria destinazione di Zona Residenziale ;
 - che.....
- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge;

- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo alla demolizione delle opere incongrue e alla quantificazione degli standard pubblici e all'esecuzione delle strade di accesso, nonché gli obblighi di carattere economico da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Possagno, consapevole che il successivo accordo (PUA) dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
 - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 83 (perequazione urbanistica) del PATI ;
 - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti..

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Possagno si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004;
- ad avvenuta efficacia del P.I., ad adottare il relativo P.U.A.;

La Parte Privata e il Comune di Possagno si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" (ovvero previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004).

Il P.U.A. definirà in dettaglio i contenuti di cui al presente accordo conformemente ai contenuti previsti dagli elaborati progettuali elencati al comma 2 dell'art. 19 L.R. 11/2004.

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2 ovvero non presentasse il P.U.A. entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 *"di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare..... gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"....* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PATI.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

S dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n.

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Possagno

Per la Parte privata

la Società _____ - Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà “..... e proprietà comunale;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà “.....”;
- Schede progettuali area “.....”;
- PATI – Estratto “carta delle Trasformabilità” scala 1/5000;

Allegato 2

Fabbricati attività produttiva in zona impropria

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di POSSAGNO - Provincia di TREVISO

Tra i signori

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (.....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta.....
all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data.....
che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art. 30 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue coerenze catastali, un ampliamento del fabbricato a cui l'attività accede;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come "attività produttive da confermare", il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

- a) esistenza legittima del fabbricato a cui l'attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera accede;
- b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
- c) esigenza documentata di:
 - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
 - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
 - applicazione delle leggi vigenti;
- d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
- e) destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il% (.....per cento) della superficie di pertinenza;
- f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
- g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
- h) presenza di attività continuativa negli anni. .

Premesso infine che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione dell'intero complesso produttivo e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate, che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..)

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Possagno al Foglio mappali ... della superficie di mq..... catastali e reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato su cui insiste un' attività di produzione industriale (o ad attività commerciale). Che tale fabbricato è dotato di regolare titolo abilitativo.

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente P.I. del Comune a Z.T.I.O. di cui all'art..... delle N.T.O. e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il permesso di costruire, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data..... entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia in data che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato (commerciale/industriale/artigianale) esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq....
3. la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq..... pari al% della superficie lorda dell'immobile esistente.
4. la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al della superficie del lotto, di cui al punto 1 del presente articolo.
5. che si é accertata la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I...

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi pubblici della superficie di mq..... , pari al della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.

Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività .

Art. 6 - (...) La ditta si impegna a mantenere negli immobili di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al progetto di ampliamento, fino al permanere dell'attività specifica rilevata.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

- a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....) per un periodo di dieci anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune;
- b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro) per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Art. 8 - La Ditta si impegna, a scomputo della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire, relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione, determinato in €..... (euro.....), a realizzare una parte dell'opera di urbanizzazione di cui al successivo articolo 9.

La quota parte del corrispettivo, pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi, viene determinata in €..... (euro....).

Art. 9 - Viene concordemente pattuito che, in luogo del versamento in numerario della predetta somma stabilita in €..... (euro.....) di cui al primo comma del precedente articolo 8, la Ditta si impegna a realizzare l'opera pubblica così descritta....., in conformità al progetto che viene allegato sub.... alla presente convenzione per formarne parte contestuale ed integrante, progetto composta da:

- Corografia in scala 1/25.000
- Planimetria in scala 1/1000 o 1/2000 catastale
- Profili longitudinali e trasversali
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta garantisce l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 10 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 8, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 - La ditta prende atto che l'intervento di ampliamento è (non é...) assoggettato a perequazione di cui all'art. 4 delle N.T.O. di P.I...

La Ditta inoltre si impegna:

- a) al vincolo dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione (attività
- b) a non frazionare le superfici coperte
- c) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento
- d) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima e seconda classe
- e) a convenzionare con il comune di Possagno qualsiasi cambiamento delle destinazioni d'uso dell'immobile.

Art. 12 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13 - La ditta prende atto che scaduto il vincolo decennale di cui al precedente art. 11 a), non sono ammesse nell'immobile nuove attività senza il preventivo convenzionamento con il Comune.

Art. 14 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

.....
.....

F.to.....

NORME TECNICHE OPERATIVE

COMUNE DI POSSAGNO

Provincia di Treviso

**FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI
ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO**

VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INEDIFICABILITA'

ex art. 35 Norme Tecniche Operative – P.I.

Repubblica Italiana

Il.....

In nel mio studio, sito in innanzi a meNotaio
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di e residente in ed alla
presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge come mi confermano:

.....

Premesso

- di essere titolari dei seguenti immobili, siti in zona agricola (Z.T.I.O. “ ”) del
Comune di POSSAGNO
(descrizione catastale degli immobili: fabbricati e terreni)

Premesso altresì

- Che il Comune di Possagno ha classificato i fabbricati di cui sopra (in tutto.....
o in parte) non più funzionali al fondo agricolo ai sensi della L.R. 11/2004 art.
43/d, il tutto come da allegata scheda di P.I. redatta conformemente all'art. 35
N.T.O..
- Che è intenzione del titolare dare attuazione alle previsioni di P.I. giusto progetto
presentato il Prot.....
- Che i titolari dichiarano:
 - che tutti i fabbricati di cui alla premessa sono legittimi e conformi alle norme
urbanistiche;

- che i fabbricati sono dotati dei servizi primari (acqua – rete energia elettrica..) e che gli stessi sono collegati alla strada comunale via.....;
- che il sistema di smaltimento dei reflui è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti.

Tutto ciò premesso,

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 delle N.T.O. del P.I., la destinazione della costruzione che verrà eseguita sull'immobile alle premesse descritte viene espressamente vincolata ad un uso..... come da progetto sopra richiamato (prot.....).
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 delle N.T.O. del P.I., il fondo catastalmente descritto alle premesse e la cui descrizione si dà qui per integralmente riportata, viene espressamente sottoposto a vincolo di inedificabilità, in quanto il progetto sopra richiamato assorbe tutta l' edificabilità ammessa dal P.I.
3. I vincoli di cui sopra vengono costituiti, ai sensi dell'art. 35 delle N.T.O. del P.I. ; in particolare, quelli di cui ai superiori punti 1 e 2 vengono costituiti fino alla variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.C. - Piano Regolatore Comunale).
4. I vincoli di cui sopra hanno carattere reale, per cui, a richiesta di chiunque, potranno essere trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con espresso esonero, per il Signor Conservatore, da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
5. La ditta prende atto che l'opera comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.
6. La ditta prende atto fin d'ora che il cambio di destinazione da agricola a determina un plus-valore dell'immobile e, pertanto, l'applicazione delle norme ex art. 4 delle N.T.O. del P.I. (perequazione).
7. Le spese e tasse tutte, inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della parte comparente.
8. Ai sensi e per gli effetti della legge 27 febbraio 1985, n. 52 si dichiara:
 - da parte di..... che i beni oggetto del presente atto sono di loro titolarità esclusiva;

F.to.....