

COMUNE DI VILLA DEL CONTE
Provincia di PADOVA



P.I.

Elaborato

E 2

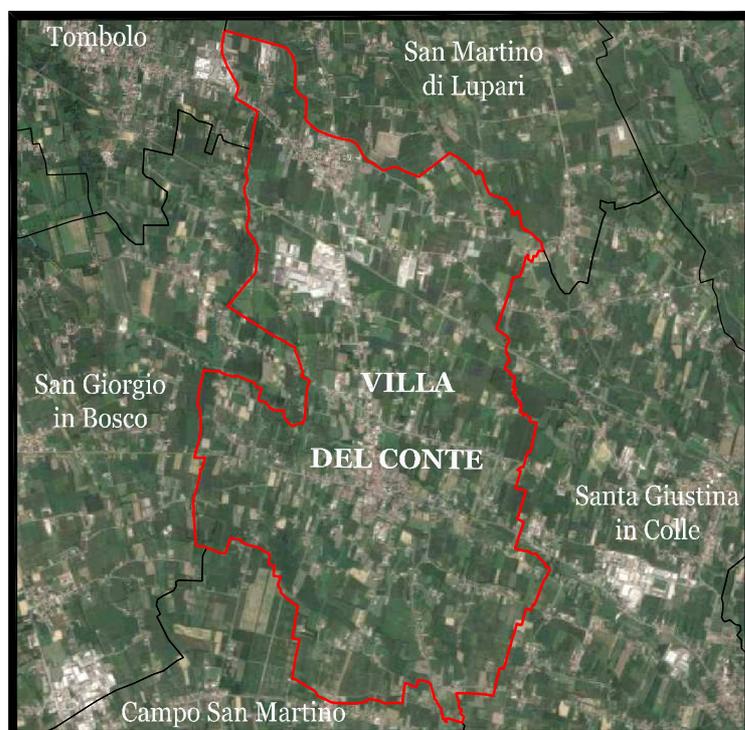
Scala

VARIANTE n. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA DI C.C. n° 3 DEL 26/03/2019

NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO

Inquadramento Territoriale



Sindaco
Renzo Nodari
Assessore Urbanistica
Paolo Bevilacqua
Assessore ai Piani
Loreta Stocco
Segretario Comunale
Dott. Luca Scarangella

Progettisti :
Arch. Liliana Montin
Studio Montin Associati
Arch. Demetrio Zattarin
Responsabile Settore
Tecnico Comunale
Studio Vas - Vinca :
Dott. Nat. Giacomo De Franceschi
Studio Benincà
Studio Agronomico :
Dott. Agr. Giacomo Gazzin
Studio Agriplan
Studio di Compatibilità idraulica :
Ing. Nico Perpinello

Collaboratori Settore
Tecnico Comunale
Geom. Anna Levarato
Geom. Marinella Tonin

DATA : Maggio 2019

Sommario

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art.1 Elaborati del P.I.	4
Art.2 Definizioni urbanistiche	5
Art.3 Utilizzazione degli indici.....	8
Art.4 Tipologie edilizie e caratteri degli interventi.....	8
Art.5 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione.....	10
Titolo II – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	12
Art.6 Modalità di attuazione del P.I.	12
Art.7 Piani Urbanistici Attuativi	12
Art.8 Piani Urbanistici Attuativi vigenti – Ambiti soggetti a perequazione.....	15
Art.9 Progettazione unitaria	15
Art.10 Unità minime di intervento.....	15
Art.11 Accordi tra soggetti pubblici e privati	15
Art.12 Comparti	16
Art.13 Intervento diretto	16
Art.14 Permesso di Costruire Convenzionato.....	16
Titolo III: INSEDIAMENTI URBANI A CARATTERE STORICO ARCHITETTONICO O DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO-AMBIENTALE	17
Art.15 Zone territoriali omogenee "A"	17
Art.16 A1: Edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico-ambientale	17
Art.17 A2: Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico-ambientale.....	18
Titolo IV: AREE URBANIZZATE ED EDIFICATE IN TUTTA O IN MASSIMA PARTE	19
Art.18 Zone B1: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate	19
Titolo V: AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E/O DI ESPANSIONE.....	21
Art.19 Zone C1: Aree residenziali di completamento	21
Art.20 Zone C1.1: Aree residenziali di completamento in fregio a viabilità esistente ed esterne ai centri urbani	23
Art.21 Zone C1.R - Nuclei residenziali in ambito agricolo (già E4)	25
Art.22 Zone C1.R: Nuclei residenziali in ambito agricolo di nuova formazione	27
Art.23 Zone C2: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi	28
Art.24 Zone C2per: Aree residenziali perequate	29
Titolo VI: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	30
Art.25 Zone D1: Aree per impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto industria-artigianato di produzione.....	30
Art.26 Zone D2: Aree destinate al commercio, direzionalità e all’artigianato di servizio	33
Art.27 Zone D3: Aree con/per aggregazioni ricettive e di ristoro	34
Art.28 Zona D “Speciale” – Attività di stampaggio di materie plastiche	35
Art.29 Sportello unico attività produttive	35

Titolo VII: ZONE RURALI	37
Art.30 Zona agricola	37
Art.31 Vincoli	44
Titolo VIII: ZONE DI INTERESSE COMUNE	46
Art.32 Zone F a servizi	46
Dotazioni a standard	46
Art.33 Zone Fa: Aree per l'istruzione	48
Art.34 Zone Fb: Aree per attrezzature di interesse comune.....	48
Art.35 Zone Fc: Aree attrezzate a parco gioco, sport e verde pubblico.....	48
Art.36 Zone Fd: Aree per il parcheggio.....	48
Titolo IX: VIABILITA'	49
Art.37 Nuova bretella di collegamento tra la S.P. 22 e la S.P. 39	49
Art.38 Viabilità di progetto.....	49
Titolo X: BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI.....	50
Art.39 Centri storici	50
Art.40 Edifici e complessi monumentali, Ville venete ed altri immobili di interesse storico architettonico e culturale.....	50
Art.41 Contesti figurativi.....	51
Art.42 Pertinenze scoperte da tutelare	51
Art.43 Edifici rurali individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85	52
Art.44 Interventi sull'esistente.....	52
Titolo XI: VINCOLI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	54
Art.45 Centro Abitato	54
Art.46 Cimiteri e fascia di rispetto.....	54
Art.47 Viabilità e fasce di rispetto	54
Art.48 Fascia di rispetto ferroviario.....	55
Art.49 Elettrodotti e fasce di rispetto.....	55
Art.50 Impianti di comunicazione elettronica.....	56
Art.51 Allevamenti Intensivi	57
Art.52 Metanodotti.....	59
Art.53 Fasce di rispetto fluviale.....	59
Art.54 Salvaguardia dei pozzi di prelievo idropotabile	60
Art.55 Coni visuali significativi.....	60
Art.56 Fascia per opere a standard.....	61
Art.57 Aree a verde privato inedificabili	61
Art.58 Vincolo ambientale-paesaggistico (D. Lgs. 42/2004)	61
Art.59 Vincolo di destinazione forestale – territori coperti da foreste e boschi.....	61
Art.60 Zone di interesse archeologico: Agrocenturiato e Strade Romane.....	62

Art.61	Stazioni di rifornimento carburanti.....	63
Titolo XII: FRAGILITA'		64
Art.62	Vincolo sismico	64
Art.63	Aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica in riferimento al PAI Autorità di bacino dei fiumi Brenta-Bacchiglione.....	64
Art.64	Norme integrative per le aree P1, P2 del PAI Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia	65
Art.65	Aree esondabili o a ristagno idrico	66
Art.66	Area delle risorgive	66
Art.67	Area idonea.....	67
Art.68	Area idonea a condizione	67
Titolo XIII: INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO		69
Art.69	Interventi su edifici produttivi e commerciali, alberghieri esistenti in zone territoriali omogenee diverse dalle "D"	69
Art.70	Edificio in demolizione e ricostruzione come da accordo di programma	70
Art.71	Fabbricati agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo già previsti dal PRG..	70
Art.72	Edifici agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo di nuova individuazione.	71
Art.73	Zone di degrado.....	72
Art.74	Mulini	72
Titolo XIV: IL SISTEMA AMBIENTALE:		73
Art.75	Ambiti naturalistici di livello regionale: Parco del Tergola e Sorgenti del Vandura (art.19 P.T.R.C.)	73
Art.76	Ambiti di pianificazione coordinata, fascia di ricarica delle risorgive	73
Art.77	Aree rappresentative dei Paesaggi Veneti	73
Art.78	Aree ad elevata utilizzazione agricola (PTRC)	74
Art.79	Aree boschive o destinate a rimboschimento	74
Art.80	Piste ciclabili e percorsi ciclopedonali	74
Art.81	Cortine alberate – Filari alberi di alto fusto.....	75
Titolo XV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....		76
Art.82	Norme Transitorie.....	76
Art.83	Entrata in vigore della variante al PI	76
Art.84	Salvaguardia	76
Art.85	Norme Abrogate	76
Art.86	Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima	76
Art.87	Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti	77
Art.88	Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa	77
Art.89	Valutazione di Incidenza (VIncA).....	79
Art.90	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	80
Art.91	Prontuario per la mitigazione ambientale	81

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Elaborati del P.I.

Il Piano degli interventi (PI), è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Intero territorio Comunale scala 1:5.000
- Tav. 1 A Valenza Ambientale scala 1:5.000
- Tav. 1 S Individuazione delle aree a Standard scala 1:5.000
- Tav. 2A Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2B Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2C Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2D Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2E Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2F Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2G Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2H Zone significative scala 1:2.000
- Tav. 2I Zone significative scala 1:2.000
- E1 – RELAZIONE PROGRAMMATICA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
- E2 – NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO
- E3 – PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- E4 – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
- E5 – SCHEDE NUCLEI RURALI IN ZONA AGRICOLA
- E6 – SCHEDE EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA NON PIÙ FUNZIONALI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE
- E7 – AGGIORNAMENTO SCHEDE N.5-15-28 EDIFICI RURALI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'EX ART. 10 L.R. 24/85.
- E8 - AGGIORNAMENTO SCHEDA N. 12 CENTRO STORICO

STUDIO AGRONOMICO

- ELABORATO 01: "INDIVIDUAZIONE DELLE AZIENDE AGRICOLE"
- ELABORATO 02: "INDIVIDUAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI"
- ELABORATO 03: "RELAZIONE AGRONOMICA"

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

- VCI - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- VAS R1 – VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS (D.LGS 4/2008 ART. 12 E D.G.R. 1717/2013)

- VAS R2 - VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS (D.LGS 4/2008 ART. 12 E D.G.R. 1717/2013) – ELENCO AUTORITA' COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE
- VINCA 1 - DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – ALLEGATO E
- VINCA 2 – DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – RELAZIONE TECNICO CARTOGRAFICA
- VINCA 3 – DICHIARAZIONE DI NON AVVIO PROCEDURA DI VINCA D.G.R N. 1400/2017 – MODELLO DI INFORMATIVA
- SCHEDE ISTANZA

QUADRO CONOSCITIVO:

CD CONTENENTE LA BANCA DATI ALFANUMERICA E VETTORIALE

Fanno parte integrante della presente variante al PI anche i seguenti elaborati del PRG previgente che vengono interamente riconfermati:

- S1 - SCHEDE D'INTERVENTO AI SENSI ART. 4 L.R. 24/85 - Allegato B
- S2 - SCHEDE EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO AMBIENTALE
- S3 - FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI alle esigenze del fondo agricolo (Art. 4 - 2° c. - L.R. 24/85)

Art.2 Definizioni urbanistiche

1. **Superficie territoriale (ST):** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **Superficie fondiaria (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. **Indice di edificabilità territoriale (IT):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **Carico urbanistico (CU):** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6. **Dotazioni territoriali (DT):** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7. **Sedime:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8. **Superficie coperta (SC):** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1.50 m.
9. **Superficie permeabile (SP):** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere

naturalmente la falda acquifera.

10. **Indice di permeabilità (IPT/IPF):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11. **Indice di copertura (IC):** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12. **Superficie totale (ST):** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. **Superficie lorda (SL):** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14. **Superficie utile o superficie netta di pavimento (SU o SNP):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15. **Superficie accessoria (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m. 1.50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1.50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1.80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16. **Superficie complessiva (SC):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
 17. **Superficie calpestabile:** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
 18. **Sagoma:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1.50 m.
 19. **Volume totale o volumetria complessiva:** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
 20. **Piano fuori terra:** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
 21. **Piano seminterrato:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in

- parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22. **Piano interrato:** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
 23. **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
 24. **Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
 25. **Numero dei piani:** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
 26. **Altezza lorda:** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
 27. **Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; non può essere considerata maggiore di m. 0.50 rispetto alla quota di intersezione di intersezione dell'edificio con il terreno allo stato precedente l'intervento di progetto.
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane..
 28. **Altezza dell'edificio:** Altezza massima tra quelle dei vari fronti.
 29. **Altezza utile:** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
 30. **Distanze:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta
 31. **Volume tecnico:** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza telefonico ecc.).
 32. **Edificio:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
 33. **Edificio unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
 34. **Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
 35. **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
 36. **Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. **Loggia/Loggiato:** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38. **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39. **Portico/Porticato:** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40. **Terrazza:** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41. **Tettoia:** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42. **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art.3 Utilizzazione degli indici

1. Non concorrono al calcolo dei volumi come sopra determinati: il volume delle murature, dei solai, di eventuali scale interne e/o corpi scale, delle parti interrato, nonché dei sottotetti non abitabili con altezza media inferiore ai m. 1.80.
2. In sede di S.U.A. ai fini del calcolo degli standard urbanistici, il volume edificabile andrà maggiorato del 15%.
3. Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici: i volumi tecnici e i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda. Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.
4. Non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità, (pubblici o di uso pubblico) nonché i garages realizzati al fine del soddisfacimento degli standards ex art. 18 L. 1150/1942, i portici privati di edifici uni e/o bifamiliari aventi una dimensione e con un massimo di mq. 30, le logge fino alla profondità di m. 1.50, i bow-windows, i camini, gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le tettoie e le pensiline fino a m. 1.50, i gazebi scoperti, le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico, i pergolati, e in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.
5. Tale norma risulterà applicabile quando gli elementi citati non risultino predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali per le quantità misurate secondo il presente articolo al 25% delle volumetrie conteggiabili escludendo quindi i volumi del punto precedente del presente articolo; è ammessa l'applicazione della presente norma anche negli interventi diretti, indipendentemente dalle previsioni di P.I. o di strumento attuativo.
6. Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume dalle costruzioni esistenti che vengono conservate.

Art.4 Tipologie edilizie e caratteri degli interventi – Prescrizioni Particolari

1. Gli elementi espressi nei grafici 1:2000 sono indicativi per forme, dimensioni e ubicazione.
2. Dovranno, in ogni caso, essere mantenute nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica

analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, ed essere codificate nello strumento urbanistico attuativo.

a) Conseguente all'antica

il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti planoaltimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici di P.I. Volumetrie da quantificarsi come risultato dei parametri precedenti.

b) Isolata o unifamiliare

tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità contigue.

c) Bifamiliari

tipi edilizi a comparti verticali e/o orizzontali comuni: applicazione delle norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo: sono sempre ammessi gli accorpamenti in schiere delle volumetrie risultanti, con un massimo di 6 unità contigue.

d) Schiera

tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); applicazione degli indici di zona o le prescrizioni di strumento urbanistico attuativo.

e) In linea, a cortina, a corte

edifici continui, con numero di piani prescritto in sottozona, o nello strumento urbanistico attuativo. Caratterizzati da elementi di connessione fisica tra le parti del complesso.

Edificazione con intervento preventivo secondo gli indici di P.I.

Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti, altezza dei piani fuori terra (emergenti dalla strada più alta) come indicato in repertorio.

f) A blocco

tipi edilizi risultanti dalla applicazione di zona o sottozona, costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.

g) Piazze pedonali

Tali spazi sono destinati prevalentemente ad uso pedonale e dovranno essere pavimentati, alberati e attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1:2000 ferme restando le quantità di P.I.; in caso di progettazione o disposizioni comunali, una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

h) Portici

Ove indicato con apposita grafia nella tavole di P.I. dovranno essere previsti, nel fronte degli edifici, portici o altri elementi coperti di uso pubblico (gallerie, pensiline, ecc.) che si dovranno integrare con la progettazione del fabbricati principale e con il contesto e le preesistenze limitrofe.

i) Passaggi coperti

Elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzione e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

l) Interventi di arredo per le aree di pertinenza degli edifici residenziali

I gazebi scoperti, i pergolati, i berceaux, anche se non costituiscono superficie coperta ai sensi del precedente art. 4, debbono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 1.50
- altezza massima: mt. 3.00
- sup. max: 40% della superficie coperta
- sporto massimo delle travi: 0.50 mt.
- pendenza max: 5%

Sono sempre ammesse cassette in legno nel rispetto del rapporto di copertura di cui sopra con una superficie non superiore a mq. 10 ed una altezza non superiore a ml. 2.40.

Sono ammesse solo coperture ombreggianti (tele, tende, ecc.).

m) Indagine archeologica preventiva

Interessa le zone delimitate nelle tavole di P.I ove siano presumibili rinvenimenti di reperti archeologici (strade del graticolato romano). Essa dovrà verificare, attraverso le opportune documentazioni storiche e gli eventuali scavi di assaggio, la presenza di elementi di rilevante interesse archeologico.

E' fatto obbligo in caso si reperimento di materiale di interesse archeologico, sospendere i lavori e comunicare il ritrovamento alle competenti autorità.

n) Indagine storica preventiva

In tutte le aree oggetto di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato è obbligatoria la redazione di un'indagine storica preventiva, da allegare agli elaborati di cui all'art. 12 e 15 della L.R. 61/85.

o) Affossature Minori

Per quanto riguarda l'idrografia superficiale minore che assume una fondamentale importanza ai fini di prolungare i tempi di corrivazione in occasione di eventi di piena, nella zona agricola individuata nel P.R.G. è vietata la chiusura o l'interramento dei fossi poderali; il tombinamento di tali affossature è autorizzabile esclusivamente per consentire l'accesso alle proprietà private e solo per il tratto strettamente necessario per tale funzione, previo indispensabile nulla-osta idraulico del competente Consorzio di Bonifica.

p) Monetizzazione standards

Si rimanda ai contenuti della D.C.C.n. 32 del 16/11/2016.

Art.5 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione.

1. Le zone definite di nuova trasformazione del territorio rurale, ossia le aree che determinano un nuovo consumo di SAU, devono soddisfare la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti, contenuta al punto 2.3 del Parere n.58 del 27-03-2014, che cita: ... il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
2. In attuazione a tale prescrizione si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2.
3. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con

barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

4. Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".
5. Il "progetto del verde" deve prevedere una analitica descrizione delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO₂ assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:
 - l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile; l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
 - l'indice di Riequilibrio Paesaggistico per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Titolo II – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art.6 Modalità di attuazione del P.I.

1. Il Piano degli Interventi si attua mediante:

- piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica

- 1.A - Piano particolareggiato (P.P.)
- 1.B - Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)
- 1.C - Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- 1.D - Piano di recupero di iniziativa pubblica (P. di R. i. pu.)

- piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

- 2.A - Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- 2.B - Piano di recupero di iniziativa privata (P. di R. i. pr.)

- Progettazione Unitaria

- Unità minime di intervento

- Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004

- Comparti

- Interventi diretti

- Permesso di Costruire Convenzionato

Salvo le prescrizioni del P.I. sono sempre ammessi gli interventi singoli o di comparto:

a - sul patrimonio edilizio esistente .

b - come completamento, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (se non espressamente vietato da particolare norma di comparto o di zona).

Art.7 Piani Urbanistici Attuativi

1. Il P.I. definisce le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi (PUA).
2. Gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica da sottoporre a PUA, sono definiti secondo il principio perequativo di cui all'articolo 35 della L.R. 11/2004, e sono attuati mediante la stipula di accordi pubblico-privati che definiscano le opere ed i servizi di interesse pubblico collegati.
3. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi.
4. I Piani urbanistici attuativi vengono eseguiti nei modi previsti dalla Legge Regionale n.11 del 23.04.2011 e s.m.i..
5. L'organizzazione urbanistica va definita in sede di accordo, ferma restando la dotazione degli standard primari minimi che dovranno essere definiti secondo quanto previsto al successivo art. 37;

6. I dati dimensionali relativi all'indice territoriale, alle aree a verde e a parcheggio, nonché agli abitanti teorici riportati nell'allegato Repertorio Normativo alle presenti NTO sono indicativi ed andranno stabiliti in sede di accordo pubblico privato;
7. L'esecuzione degli strumenti urbanistici attuativi può avvenire anche attraverso l'uso di stralci funzionali i quali devono dimostrare, mediante una progettazione preliminare estesa all'intera zona edificabile, che lo stralcio medesimo non preclude la possibilità di realizzazione degli stralci successivi sotto il profilo dell'accessibilità ai fondi, della corretta organizzazione e integrazione urbanistica, della dotazione di aree a standard e dell'equa ripartizione dei diritti edificatori, e non genera limitazioni o vincoli alle aree rimanenti.
8. Lo stralcio funzionale deve tuttavia essere accompagnato dalla redazione di un "Piano Guida", sottoscritto da tutti i proprietari, che individui una progettazione di massima dell'intero ambito.
9. La presentazione del progetto relativo ad uno o più stralci funzionali è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale del Piano Guida.
10. Rispetto alla previsione del P.I. i P.U.A. possono:
 - prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
 - in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., rappresentanti una quota percentuale non superiore al 50% della superficie territoriale, sono ammessi ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, complessivo dell'intero ambito soggetto a P.U.A., non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel P.U.A. e che garantisca per tutte le proprietà interessate dal P.U.A. medesimo un riparto perequato dei diritti edificatori e dei relativi oneri, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
11. I P.U.A. devono obbligatoriamente prevedere una dotazione di aree a standard non inferiore a quanto previsto al successivo art. 37.
12. Il P.U.A. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.R.C. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona.
13. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.).
14. Ogni P.U.A. dovrà essere accompagnato da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi degli edifici che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire l'identità ed omogeneità alla zona stessa.
15. Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie e di allacciamento anche se fuori ambito di intervento, trattandosi di opere primarie.
16. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;

d) la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali maggiori costituiscono variante al P.I..

17. I contenuti dei Piani urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente.
18. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del P.U.A. è quello previsto dall'art. 20 della L. R. 11/2004 e s.m.i.
19. Prima del rilascio del Permesso di Costruire inerente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato e approvato il progetto esecutivo delle stesse, completo dei nulla-osta degli Enti erogatori dei servizi e del parere favorevole del competente Consorzio di Bonifica in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.).
20. Per i P.U.A. di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinate dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici, quando le opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria (5 milioni di euro).
21. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
22. Ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150 del 17 agosto 1942, così come integrato dal Decreto-Legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge, con modificazioni, n. 106 del 12 luglio 2011, lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma.
23. Ai fini di verificare se l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi possa determinare effetti significativi negativi sull'ambiente, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717/2013.
24. In coerenza con il parere VAS n. 58 del 27 marzo 2014 la linea preferenziale individuata in ATO 02 a ovest del capoluogo dovrà essere sottoposta, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità;
25. Nel caso di interventi soggetti a PUA, si dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione autoctona della zona.

Art.8 Piani Urbanistici Attuativi vigenti – Ambiti soggetti a perequazione.

1. Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., compresi gli ambiti soggetti a perequazione, già convenzionati al momento dell'adozione del P.I., sono integralmente confermati dal P.I.
2. Vengono inoltre riconfermate dal PI tutte le aree soggette a PUA per le quali siano stati presentati i relativi progetti a condizione che gli stessi siano convenzionati entro il 31/12/2019.

Art.9 Progettazione unitaria

1. Indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria, i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro, indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi.
2. Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione, concessione della prima fase, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà base per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e quindi, elementi guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. Sono consentite lievi modifiche nelle perimetrazioni fermo restando l'impianto tipologico e la capacità edificatoria prevista.

Art.10 Unità minime di intervento

1. Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I. i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:100 per gli interventi edilizi.
2. I parametri di attuazione delle Unità minime di Intervento sono definiti dalla norme della rispettiva zona di appartenenza.
3. La progettazione planivolumetrica (sc. 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.I., le infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico da cedere all'amministrazione o da vincolare ad uso pubblico.
4. L'organizzazione urbanistica prevista nelle tavole del P.I. è indicativa e non vincolante.
5. L'esecuzione delle opere è regolata da atto unilaterale d'obbligo.

Art.11 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, oltre che per i PUA di cui all'articolo precedente, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili

nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.

3. Gli accordi presentati verranno analizzati calcolando l'indice di sostenibilità secondo la metodologia stabilita dalla DGRV n. 1579 del 17.06.2008, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti. È in ogni caso fatta salva la specifica valutazione dell'Amministrazione comunale sulla coerenza e sintonia della proposta con la programmazione pianificazione.
4. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 111/2017 sono stati approvati i criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privati la cui procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

Art.12 Comparti

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari soggetti aventi titolo ad edificare, si attua mediante intervento unico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04.
2. Nelle tavole di progetto sono individuati i perimetri dei comparti, i cui contenuti sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.
3. I parametri di attuazione delle Unità minime di Intervento sono definite dalle schede edilizie di cui all'allegato 1 allegata alle presenti NTO.

Art.13 Intervento diretto

Gli interventi diretti sono quelli ammissibili, mediante Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., senza la preliminare approvazione di uno strumento attuativo, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.14 Permesso di Costruire Convenzionato

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Titolo III: INSEDIAMENTI URBANI A CARATTERE STORICO ARCHITETTONICO O DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

Art.15 Zone territoriali omogenee "A"

1. Sono le zone di centro storico di Villa del Conte (Capoluogo) - Abbazia - Sega.
2. Per tali zone valgono le norme adottate con Del. C.C. n. 24 del 10/3/1995 e approvate con D.G.R. n. 1872 del 27/05/1997.

Art.16 A1: Edifici isolati o complessi edificati di grande valore storico-ambientale

1. In queste zone sono inclusi gli edifici caratterizzati da particolari valori sotto i profili storico-ambientale e monumentale e vincolati dalla Soprintendenza ai monumenti.
2. Gli interventi edilizi ammessi con le presenti N.T.A. sono limitati da eventuali norme restrittive previste per ogni singolo edificio nello specifico Decreto Ministeriale di vincolo.

a) Indici e prescrizioni

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, e la quantità volumetrica derivante dall'inserimento dei lotti ineditati per l'allargamento del perimetro del Centro Storico.

Nell'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio dell'apertura di coni visuali, secondo le indicazioni e le prescrizioni che l'Amministrazione Comunale impartirà.

b) Destinazioni d'uso ammesse

Oltre la residenza sono permesse alcune destinazioni compatibili, quali studi professionali, negozi e attività commerciali, ristorazione, ambienti destinati alle attività culturali. Sarà permesso il cambio di destinazione d'uso nei volumi classificati come dipendenza o annessi, o in origine realizzati come tali, quando fosse possibile, in tal modo, il recupero dell'edificio.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con quelle dell'edificio principale.

c) Vincoli esistenti

Vincoli paesaggistici, ai beni ambientali, architettonici, monumentali, e quelli posti dal P.I.

d) Prescrizioni particolari

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, (classificabile attraverso l'analisi dello stato di fatto da effettuarsi con lo strumento attuativo), non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'intervento e delle parti decorative.

Per questi edifici e complessi sono valide tutte le norme di cui al D.Lgs. 42/2004.

Art.17 A2: Edifici isolati o complessi edificati di interesse architettonico-ambientale

1. Vi si comprendono gli edifici all'interno del centro edificato che mantengono un ambito di pertinenza dalle caratteristiche architettoniche ambientali di particolare interesse.
2. Sono differenziati, a seconda dell'appartenenza, in una delle seguenti classi:

Classe A, 2, 1

Edifici di interesse storico e tipologico, particolarmente rilevante, aventi caratteri formali riconducibili alla locale tradizione tipologica.

Classe A, 2, 2

Edifici di puro interesse tipologico, integri nei loro caratteri emblematici o modificati in modo reversibile.

Classe A, 2, 3

Edifici di modesto interesse tipologico ma coerenti al contesto ambientale.

a) Interventi edilizi ammessi

Premesso che per i fabbricati eventualmente vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti restano valide tutte le Norme del D.Lgs. 42/2004, sono ammessi per gli edifici delle varie Classi i seguenti interventi:

Diretti

In ordine ai gradi di protezione di cui al successivo art. 44, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) risanamento conservativo: per tutte le classi compresi gli edifici ricadenti nella zona E senza distinzione di classe.
- b) restauro propositivo: per le Classi A, 2, 1 - A, 2, 2
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria: per tutte le classi
- d) ristrutturazione edilizia: per la Classe A, 2, 3

(La ristrutturazione edilizia riguardante esclusivamente opere interne di modeste entità, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, è permessa anche per la Classe A, 2, 2).

b) Destinazioni d'uso ammesse

Quelle ammesse dal precedente articolo 16 comma 2, lett. b).

c) Vincoli esistenti

Vincoli paesaggistici, ai beni ambientali ed architettonici o posti dal P.I.

d) Prescrizioni particolari

Per gli edifici di qualsiasi classe, inseriti entro perimetri di particolari comparti o ambiti edificatori, le norme del presente articolo sono prevalenti rispetto a quelle della zona alla quale appartiene l'ambito medesimo. Nelle tavole di P.I. la perimetrazione delle zone A, 2 ove non fosse identificata, coincide con il sedime dell'edificio stesso così come classificato.

Titolo IV: AREE URBANIZZATE ED EDIFICATE IN TUTTA O IN MASSIMA PARTE

Art.18 Zone B1: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate

Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale superiore a 1.5 mc/mq e superficie coperta superiore al 12.5% delle aree di pertinenza.

a) Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali fino ad un massimo del 30% del volume ammissibile;
- attività artigianali di servizio:
 - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
 - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 05/09/1994 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
 - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
 - dimensioni massime mq. 250
 - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

b) Interventi ammessi

b.1) Tipo a: Aumento volumetrico del 20% relativamente ai volumi esistenti e legittimamente realizzati, alla data di adozione della presente Variante n. 1 al P.I. fino ad un massimo di mc 150 e applicabile una sola volta;

b.2) Tipo b: E' ammessa in genere, per gli edifici privi di valore ambientale, la possibilità di demolizione con ricostruzione; in tal caso, per il lotto di pertinenza, dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità territoriale del repertorio aumentato del 20%. E' sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti contigui.

E' ammesso il riutilizzo delle preesistenze sempre nel rispetto dell'indice territoriale come sopra definito, con possibilità di:

- aprire prese luce sulla falda di copertura, per il recupero dei sottotetti nei limiti e con le modalità stabilite dalla L.R. 6 aprile 1999 n.12;
- riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

Soluzioni diverse per quanto riguarda volumi e distanze sono ammessi solo attraverso Piano Particolareggiato in cui sia evidenziata la validità delle scelte architettoniche.

c) Caratteri dell'edificazione

Conseguenti alle preesistenze limitrofe in armonia con la struttura e le dimensioni del tessuto edilizio esistente.

c.1) Altezze

m. 11.00 (undici); comunque, indipendentemente dal numero di piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento, dell'edificio o delle sue modificazioni, nel contesto della zona e sottozona di appartenenza.

c.2) Superfici coperte

Saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltrech  delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I.

Non si dovr  comunque superare il 40% della superficie del lotto.

c.3) Distanze

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- Da confini: m. 5.00.

Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilit  fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati registrato e trascritto; i fabbricati che vanno realizzati nell'allineamento stradale possono svilupparsi fino ai confini laterali di propriet  senza il consenso dei confinanti terzi.

- Da strade

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.I. ove per  non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovr  essere pari a m. 5.00 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.

- Tra fabbricati e corpi di fabbrica

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10.00.

Nel caso - alla data di adozione del P.I. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di m. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovr  essere uguale o maggiore dell'edificio pi  alto, con un minimo di m. 10.00.

La distanza tra edifici pu  essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi, che si fronteggiano, siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondit  di m. 1.50.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purch  in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.I. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

- Da corsi d'acqua

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano   di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi   di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

Titolo V: AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E/O DI ESPANSIONE

Art.19 Zone C1: Aree residenziali di completamento

Zone con prevalente destinazione residenziale con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 7,5% dell'area di pertinenza.

a) Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità e ubicazioni fissate dal Repertorio Normativo, le seguenti Destinazioni Principali:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali fino ad un massimo del 30% del volume ammissibile;
- attività artigianali di servizio:
 - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
 - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 05/09/1994 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
 - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
 - dimensioni massime mq. 250
 - autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio.

b) Interventi ammessi

b.1) Tipo a: Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti ineditati tipo A o B indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà; è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti tipo "A" o "B" o il loro utilizzo per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in lotti contigui.

b.2) Tipo b: E' ammessa in genere per gli edifici privi di valore ambientale, la possibilità di demolizione con ricostruzione, in tal caso, per il lotto di pertinenza, dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità territoriale del repertorio aumentato del 20%, è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti contigui.

b.3) Tipo c: Aumento volumetrico del 20% per edifici uni o bifamiliari fino ad un massimo di 150 mc relativamente ai volumi, esistenti e legittimamente realizzati, alla data di adozione della presente Variante n. 1 al P.I. e applicabile una sola volta per unità abitativa.

b.4) Tipo d: Riutilizzo delle preesistenze con possibilità di:

- aprire prese luce sulla falda di copertura, per il recupero dei sottotetti nei limiti e con le modalità stabilite dalla L.R. 6 aprile 1999 n.12;
- riutilizzare i corpi precari o aggiuntivi e le superfetazioni, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto dell'indice di edificabilità.

b.5) Tipo e: Secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento e sagome limite edifici) espresse nelle tavole 1:2000 la volumetria è quella derivante dal sedime indicato nella tavola moltiplicato per l'altezza, purché ammessa dal Repertorio Normativo.

c) **Caratteri dell'edificazione**

Conseguenti alle preesistenze limitrofe.

c.1) Altezze

Quelle indicate per ogni sottozona del Repertorio Normativo.

c.2) Superfici coperte

Saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltretutto delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.I.

La superficie coperta massima non dovrà, in ogni caso, superare il 30% del lotto.

c.3) Distanze

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- **Da confini:** m. 5.00 o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 fra fabbricati registrato e trascritto.

- **Da strade**

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.I. ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m. 7.50 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.

- **Tra fabbricati e corpi di fabbrica**

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10.00.

Nel caso - alla data di adozione del P.I. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a mt. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di mt. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10.00.

La distanza tra edifici può essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi, che si fronteggiano, siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.I. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

- **Da corsi d'acqua**

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

Art.20 Zone C1.1: Aree residenziali di completamento in fregio a viabilità esistente ed esterne ai centri urbani

Sono nuclei assimilabili alle zone C1 che comprendono gli insediamenti realizzati lungo strade preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano.

Il Permesso di Costruire è subordinato alla realizzazione nonché alla cessione delle opere di urbanizzazione previste e/o richieste con la stipula di un atto unilaterale d'obbligo.

a) Destinazioni d'uso

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona, e con un massimo di 251 mq. di superficie utile e mc. 1001 di volume;
- attività direzionali;
- bar, ristoranti;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

b) Modi di intervento

- b.1 Tipo a) sono sempre ammesse, per gli edifici esistenti, le destinazioni compatibili con la zona e gli interventi di cui all'art. 3 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:
- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti, purché autorizzate;
 - per gli edifici con destinazioni non compatibili è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia limitatamente ad interventi di adeguamento igienico sanitari e di sicurezza.
- b.2 Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, sui lotti inedificati individuati dalle tavole di piano;
- b.3 Tipo c) secondo la classificazione degli interventi sugli edifici esistenti quando questi risultino numerati.

c) Parametri edificatori

c.1 Indice di edificabilità

c.1a per l'edilizia esistente:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli tra loro accostati o sovrapposti (fino ad un massimo di due alloggi), un volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800 per alloggio, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per i magazzini, i depositi commerciali, le attività artigianali e di

servizio esistenti ed autorizzate, che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;

- è ammesso un aumento di superficie lorda del 20% per le attività commerciali esistenti e autorizzate alla data di adozione della variante n. 1 al PI e purché venga assicurata la dotazione di aree a parcheggio;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati, e comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nel presente articolo;

c.1b Nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A, B, C e D indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà; è sempre ammesso l'accorpamento delle volumetrie di lotti tipo "A", "B", "C" o "D" o il loro utilizzo per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in lotti contigui. Nei lotti di nuova individuazione previsti dalla variante n. 1 al P.I. l'edificazione è subordinata alla redazione dell'atto unilaterale d'obbligo ed al pagamento del contributo straordinario secondo le modalità previste dai meccanismi negoziali approvati con DGC n. 111 del 30/11/2017.

c.1c negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

c.2 Distanza minima da strade e confini di proprietà

c.2a dalle strade:

- per le nuove costruzioni la distanza minima dalle strade è di m. 10.00;
- per gli ampliamenti secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito con un minimo di m. 10.00;
- in presenza di viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti va rispettata la distanza di m. 5.00 dal confine stradale;

Nel rispetto delle distanze di cui sopra, nel caso di nuove costruzioni, ad eccezione degli ampliamenti, si dovrà assicurare un'area antistante di m. 5.00 da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, sottoservizi, ecc.); qualora il P.I. preveda già l'allargamento stradale per detti usi pubblici, il distacco minimo è di m. 5.00. Tale area va ceduta o vincolata all'uso pubblico perpetuo prima del rilascio del Permesso di Costruire.

c.2b dai confini di proprietà:

m. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.

c.3 Distanza minima tra i fabbricati

- tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano: m. 10.00 ; la distanza può essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi, che si fronteggiano, siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.
- da edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza. tra pareti cieche: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (P.P., oppure P.d.L. con previsioni planivolumetriche);
- nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a m. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.I. a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

c.4 Distanza minima dai limiti di zona

c.4a da zona a destinazione pubblica: m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;

c.4b da zona a destinazione privata: m. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

c.5 Distanza minima dai corsi d'acqua:

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00. Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati. Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

c.6 Altezza

m. 7.50.

c.7 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

c.8 Caratteri degli interventi

Negli insediamenti, realizzati lungo le strade preesistenti, dove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano, le direttive del P.I. mirano a:

- migliorare la qualità ambientale;
- potenziare le opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici dovranno adottare i caratteri architettonici di cui al successivo art. 30.

c.9 Recinzioni

Dovranno essere realizzate a protezione dell'area di pertinenza dell'edificio con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili) o con pali e rete privi di cordolo fuori terra occultati da vegetazione arbustiva autoctona; sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo in calcestruzzo (con altezza massima di cm 50) con soprastante rete plastificata o ringhiera in ferro, preferibilmente sui lati fronte strada, eventualmente accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali. Sono ammesse contenute porzioni di parti piene per consentire l'alloggiamento dei contatori che non potrà superare l'altezza della recinzione; gli accessi carrai e pedonali fronte strada potranno essere realizzati con elementi portanti in muratura, legno o acciaio. L'altezza complessiva delle recinzioni di cui sopra non potrà superare cm. 180.

E' consentita la realizzazione, unicamente per le attività produttive esistenti e riconosciute dal P.I., di recinzioni perimetrali alle aree di pertinenza degli impianti con tipologia "chiusa" e altezza massima di ml. 2,50.

Art.21 Zone C1.R - Nuclei residenziali in ambito agricolo (già E4)

Le zone C1.R comprendono le aree caratterizzate da aggregati rurali destinati principalmente alla residenza ed alla attività agricola.

a) Destinazioni d'uso

- residenza;

- attività agricolo-produttiva;
- attività artigianali e di servizio limitatamente a quelle che non procurano rumori, fumi, odori molesti, contrari all'igiene ed al decoro della zona, con un massimo di 251 mq. di superficie utile e di mc. 1.001 di volume.

b) Modi di intervento

b.1) Tipo a - sono sempre ammessi per gli edifici esistenti, con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c, d del DPR 380/2011, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

- di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, mediante accorpamento e omogeneizzazione, nel rispetto delle volumetrie esistenti purché autorizzate;
- per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

b.2) Tipo b - nuova edificazione secondo le quantità volumetriche predeterminate solamente nei "lotti inediti" tipo "A", "B", "C" o "D", indipendentemente dalle dimensioni degli stessi. L'edificazione nei nuovi lotti liberi individuati dalla presente variante al PI, e la trasformazione dei fabbricati agricoli produttivi esistenti, sono subordinate alla redazione dell'atto unilaterale d'obbligo ed al pagamento del contributo straordinario secondo le modalità previste dai meccanismi negoziali approvati con DGC n. 111 del 30/11/2017.

c) Parametri edificatori

c.1 Indice di edificabilità

c.1a Per l'edilizia esistente:

- è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali anche quelli bifamiliari tra loro accostati o sovrapposti (fino ad un massimo di due alloggi), un volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800 per alloggio, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150;
- è ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0.50 mc./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno;
- gli ampliamenti potranno essere concessi anche in più soluzioni, nei limiti sopra riportati;
- gli interventi di ampliamento devono prevedere, allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, un progetto unitario di sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona;
- negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti al presente articolo.

d) Distanza minima da strade e confini di proprietà

d.1 Distanza dalle strade:

- per le nuove costruzioni la distanza minima dalle strade è di m. 10.00;
- per gli ampliamenti secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito con un minimo di m. 7,50;
- in presenza di viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti va rispettata la distanza di m. 5.00 dal confine stradale;

Nel rispetto delle distanze di cui sopra, nel caso di nuove costruzioni, ad eccezione degli ampliamenti, si dovrà assicurare un'area antistante di m. 5.00 da utilizzare per usi pubblici (allargamento stradale, parcheggio, verde di arredo, sottoservizi, ecc.); qualora il P.I. preveda già l'allargamento stradale per detti usi pubblici, il distacco minimo è di m. 5.00. Tale area va ceduta o vincolata all'uso pubblico perpetuo prima del rilascio del Permesso di Costruire.

d.2 Distanza dai confini di proprietà:

m. 5.00 o minore nel caso di consenso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità, fino alla distanza di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;

d.3 Distanza minima tra fabbricati:

- tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano: m. 10.00 ; la distanza tra edifici può essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi che si fronteggiano siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.
- da edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza;
- tra pareti cieche: m. 5.00 oppure in aderenza.

Nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a m. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.I. a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

d.4 Distanza da corsi d'acqua:

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

d.5 Distanza minima dai limiti di zona:

- da zone a destinazione pubblica: m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
- da zone a destinazione privata: m. 5.00 nel caso il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà.

e) Altezze

- residenziali: massimo m. 7.50;
- altre: conseguenti alle necessità tecniche e funzionali adeguatamente rappresentate.

Art.22 Zone C1.R: Nuclei residenziali in ambito agricolo di nuova formazione

1. La zona C1.R individua una aggregazione edilizia, nella quale sono ospitati edifici con destinazioni d'uso diversificate, nell'ambito di un più vasto contesto rurale.
2. In tale ambito si applicano le disposizioni e le norme delle zone C1.R di cui all'articolo precedente.
3. E' consentita la nuova edificazione secondo le quantità volumetriche predeterminate solamente nei "lotti ineditati" tipo "A", "B", "C" o "D", indipendentemente dalle dimensioni degli stessi; l'edificazione

nei nuovi lotti liberi individuati dalla presente variante al PI e la trasformazione dei fabbricati agricolo produttivi esistenti sono subordinate alla redazione dell'atto unilaterale d'obbligo ed al pagamento del contributo straordinario secondo le modalità previste dai meccanismi negoziali approvati con DGC n. 111 del 30/11/2017.

Art.23 Zone C2: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0.5 mc/mq.

a) Destinazioni d'uso

Sono ammesse, con i limiti fissati per le singole sottozone e nelle quantità ed ubicazioni definite dal Repertorio Normativo, le seguenti destinazioni:

- la residenza di qualsiasi tipo;
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- attività artigianali di servizio:
 - la tipologia non sia in contrasto con quella delle abitazioni circostanti
 - l'attività non rientri nell'elenco di cui al D.M. 05/09/1994 e non sia fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti
 - ogni cambio di processo produttivo sia segnalato al Comune
 - dimensione massima mq. 250.

b) Interventi ammessi

Tipo a

Con intervento urbanistico attuativo: tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dal Repertorio Normativo. E' consentito modificare la rete stradale interna, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici attuativi.

c) Caratteri dell'edificazione

Con intervento urbanistico: secondo la tipologia definita dallo studio organizzativo del sito.

d) Progettazione unitaria

Gli interventi edilizi dovranno contemplare una progettazione unitaria su ambiti la cui superficie complessiva sia uguale o superiore di mq. 600.

e) Altezze, superfici coperte e distanze

Secondo le indicazioni del Repertorio Normativo.

Nelle Z.T.O. residenziali "C2" ove l'altezza massima prevista è pari a mt. 8.50, possono prevedersi altezze anche fino a mt. 9.50 per gli edifici per i quali lo S.U.A. preveda destinazioni commerciali e direzionali a Piano terra.

Il rapporto di copertura massimo è del 40%, le distanze sono da determinarsi nel modo seguente:

- dai confini m. 5.00 o minore nel caso di terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 fra fabbricati registrato e trascritto;
- dalle strade m. 7.50 nel rispetto dell'art. 9 del D.I. 1444/68 o secondo allineamenti esistenti;
- da edifici: tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano m.10.00; la distanza tra edifici può essere ridotta a m.5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi che si fronteggiano siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m.1.50.

Nel caso esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di m. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10.00.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

f) Da corsi d'acqua

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

g) Verde e parcheggi - Oneri di urbanizzazione

Secondo la legislazione nazionale e regionale vigente.

Art.24 Zone C2per: Aree residenziali perequate

Aree residenziali perequate: gli indici stereometrici non contemplati nelle schede specifiche delle aree residenziali perequate sono quelli riferiti alle N.T.O. delle Z.T.O. "C2".

Titolo VI: ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.25 Zone D1: Aree per impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto industria-artigianato di produzione

Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, e ad essi assimilabili esistenti o future.

a) Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche
- uffici, magazzini, depositi, sale di esposizione o di vendita
- impianti tecnici
- casa del custode o del gestore nella misura massima di 600 mc
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività ricettive e di ristorazione;
- è sempre ammessa la ristrutturazione di edifici residenziali esistenti;
- è sempre ammesso per gli edifici rurali ricadenti all'interno della zona il loro riuso e cambio di destinazione d'uso in residenza, se destinati ad alloggio del custode.

Alloggi per i propri lavoratori dipendenti:

- Per le attività industriali e artigianali si ritiene possibile utilizzare l'alloggio per il proprietario e/o custode per ricavare, altresì, residenze (anche temporanee) per il personale dipendente. Sono, altresì, utilizzabili a scopo di residenza temporanea per il personale dipendente, edifici residenziali qualora già esistenti nell'area di pertinenza di attività industriali ed artigianali e funzionalmente collegati con l'attività stessa e dalla quale, comunque, non possono essere disgiunti;
- sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico sanitarie di natura costruttiva così come eventualmente individuate dall'ASL competente per territorio.

Nel caso si tratti di attività produttive insalubri:

- possono essere ammesse le attività produttive comprese nella seconda classe dell'elenco di cui al D.M. 05/09/1994 fatto salvo l'obbligo del rispetto delle norme vigenti sull'emissione degli scarichi inquinanti siano essi solidi, liquidi o gassosi;
- possono essere ammesse le attività produttive rientranti nell'elenco della prima classe del D.M. 05/09/1994 alle seguenti condizioni:
 - siano presentati elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire emissioni (polveri, odori, rumori, scarichi, ecc.) nocive o moleste.

b) Interventi ammessi

Nelle aree di completamento

Con intervento diretto: superficie coperta: 60% del lotto

Nelle aree di espansione

Con strumento urbanistico attuativo: superficie coperta: 60% del lotto

c) Caratteri dell'edificazione

Con intervento diretto:

Consequente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo:

Da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

d) Progettazione unitaria

Gli interventi edilizi dovranno contemplare una progettazione unitaria su ambiti la cui superficie complessiva sia uguale o superiore a mq. 1500.

e) Altezza

m. 10.00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

f) Distanze

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- **Da confini:** m. 5.00.

Sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;

- **Da strade**

Secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.I.; ove però non esistano tali prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a m. 10.00 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal Codice della Strada.

- **Tra fabbricati e corpi di fabbrica**

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di mt. 10.00

Nel caso esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di m. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10.00.

Tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano: m. 10.00 ; la distanza tra edifici può essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi, che si fronteggiano, siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Nel caso in cui nelle proprietà confinanti esistano edifici con altezza non superiore a m. 2.50, costruiti anteriormente alla data di adozione del P.I. a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni osserveranno la sola distanza dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

- Da corsi d'acqua

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 4.00 per i canali non arginati e di ml. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

g) Verde e parcheggi

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

h) Costruzioni accessorie

Sono ammesse le tettoie aperte, anche di profondità superiore a m. 1.50 a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli dell'altezza massima esterna di gronda di m. 2.50, in deroga al computo della superficie coperta, per un massimo del 5% della superficie del lotto.

i) Prescrizioni particolari

Per l'area produttiva posta a sud ovest della stazione ferroviaria, gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo, sono considerate opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguite sotto il controllo del competente Consorzio di Bonifica.

Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche poste più a valle, anche in comuni diversi, rese insufficienti dall'aumento dell'invaso e della portata dei collettori dovuti alla realizzazione della zona stessa.

Per le seguenti zone territoriali omogenee valgono le ulteriori seguenti norme specifiche:

Zona "D1/1" - (Nucleo Centro) e "D1/7" - (Nucleo Abbazia):

Sup. coperta max. 60% del lotto

Non sono ammesse nuove attività che possano essere classificate come "insalubri di prima classe ex D.M. 05/09/1994".

Nuovi interventi edificatori anche in ampliamento dell'esistente sono condizionati dalla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P. di L.)

Zona "D1/2" (Nucleo Centro): E' ammesso il recupero - anche attraverso demolizioni e riaccorpamenti - delle superfici coperte e dei volumi esistenti.

Eventuali ampliamenti - non superiori al 20% in termini di superfici coperte e del 30% in termini volumetrici - sono ammessi in attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata che dovrà prevedere la sistemazione della fascia di rispetto del Canale Piovego.

In assenza del Piano di Recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Z.T.O. "D1/4" - (Nucleo Centro).

Trattandosi di conversione di area già edificata si prevedono i seguenti caratteri edificatori:

- progettazione unitaria;

- sup. coperta max. 60% della Sf;
 - altezza max m. 8.50;
 - lotto minimo 600 mq;
 - sup. massima per unità immobiliare 700 mq;
 - casa del custode mc 450 max.;
 - standard pari al 20% reperibili anche in zone adiacenti con esclusione aree a sud dell'ambito (mapp. 119 foglio 18);
 - Non sono ammesse attività che possono essere classificate insalubri di prima classe ex D.M. 05/09/1994".
- Per gli altri parametri si rinvia alle attuali N.T.O. riguardo le zone D1 previste nel P.I. vigente.

Art.26 Zone D2: Aree destinate al commercio, direzionalità e all'artigianato di servizio

a) Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali di qualsiasi categoria e attività artigianali di servizio;
- attività ed impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- studi professionali e magazzini artigianali;
- residenza nelle quantità massime espresse nelle singole sottozone nel Repertorio Normativo che risulta essere del 30%;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Non sono ammesse attività produttive insalubri.

b) Interventi ammessi

Con intervento diretto:

Applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal Repertorio Normativo per le aree identificate in scala 1:2000 e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).

Rapporto di copertura: 40%

Con strumento urbanistico attuativo:

Indice Territoriale secondo le indicazioni espresse dal Repertorio Normativo.

Rapporto di copertura: 40%

c) Caratteri dell'edificazione

Con intervento diretto:

Consequente alle preesistenze limitrofe.

Con strumento urbanistico attuativo:

Da determinarsi nelle normative di attuazione del piano stesso.

c.1) Altezza

m. 11.00; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

c.2) Distanze

Le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- **Da confini:** metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.00: sono consentite distanze inferiori, fino a confine, con consenso terzi confinanti previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità registrato e trascritto;
- **Da strade:** secondo allineamenti esistenti, nel caso in cui non vi siano preallineamenti la distanza minima dovrà essere pari a m. 7.50 e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e dal codice della strada.
- **Tra fabbricati e corpi di fabbrica:** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m. 10.00; la distanza tra edifici può essere ridotta a m. 5.00 nell'ipotesi che le pareti degli stessi, che si fronteggiano, siano cieche. Nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.

Nel caso - alla data di adozione del P.I. - esistessero fabbricati a distanza dal confine inferiore a m. 5.00, le nuove costruzioni dovranno comunque mantenere la distanza di m. 5.00 dal confine, mentre la distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere uguale o maggiore dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10.00.

Debbono comunque rispettarsi le distanze dai confini.

Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.I. 1444/68 (P.P., oppure P. di L. con previsioni planivolumetriche).

- **Da corsi d'acqua:** la distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

d) Verde e parcheggi

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Art.27 Zone D3: Aree con/per aggregazioni ricettive e di ristoro

a) Destinazioni d'uso

Sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico/ricettive;
- attività alberghiere;
- tutte le attività e gli impianti specifici connessi all'attività principale;
- abitazione dei custodi o del gestore con un massimo di mc 500;
- eventuali attrezzature pubbliche compatibili;
- attività commerciali connesse.

b) Interventi ammessi

b.1) Tipo 1

Con intervento diretto:

Superficie coperta: 30% del lotto.

b.2) Tipo 2

Con strumento urbanistico attuativo:

Superficie coperta: 40% del lotto.

c) Caratteri dell'edificazione

Con intervento diretto: conseguente alle preesistenze.

Con strumento urbanistico attuativo: nel rispetto delle indicazioni del piano stesso.

c.1) Altezza

m. 8.50; altezze diverse sono consentite in caso di comprovate esigenze di carattere tecnologico.

c.2) Distanze

Con intervento diretto:

Confini: m. 5.00 o a confine

Strade: m. 10.00 o allineamento alle preesistenze e comunque nel rispetto del D.I. 1444/68 e del codice della strada.

Corsi d'acqua: m. 15.00 dal ciglio esterno o dall'unghia dell'argine se presente.

d) Verde e parcheggi

Secondo legislazione nazionale e regionale vigente.

Art.28 Zona D “Speciale” – Attività di stampaggio di materie plastiche

Si tratta della zona D speciale individuata a seguito di Sportello Unico Attività Produttive ai sensi del DPR 447/98.

Art.29 Sportello unico attività produttive

1. Sono individuate nella cartografia le attività produttive che sono state oggetto di procedimento ai sensi del DPR 447/1998 e dalla L.R. 55/2012.
2. Non configurano variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della L. R. n° 55/2012, e sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010 i seguenti interventi:
 - a) ampliamento di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre mq. 100 di superficie coperta;
 - b) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
3. Sono soggetti al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento

- urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a mq. 1.500. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con un unico aggregato produttivo.
4. La relativa Variante dello strumento urbanistico va sottoposta alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, con i criteri e le procedure di cui all'Allegato A della Delibera della Giunta Regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013.
 5. Il parere del Consiglio comunale deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dall'esito favorevole della conferenza di servizi o dall'istruttoria del responsabile S.U.A.P., decorso inutilmente i quali si intendono in senso positivo.
 6. Il limite massimo dell'ampliamento può essere conseguito anche con più interventi, purché il limite di mq. 1.500 non sia complessivamente superato.
 7. Sono in ogni caso esclusi gli ampliamenti che:
 - a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
 - b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolamentate insediate alla data di adozione del P.A.T.;
 - c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
 - d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
 - e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
 - f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi,
 8. Ville venete, visuali panoramiche, ecc.
 9. A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P. di Padova, quale sussidio dei Comuni, con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.
 10. In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi / mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.
 11. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:
 - a) controllo dell'inquinamento diffuso;
 - b) inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - c) inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - d) inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
 - e) regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo: (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
 - f) funzione di equilibrio tra le specie.

Titolo VII: ZONE RURALI

Art.30 Zona agricola

1. L'edificabilità in tale territorio va attuata secondo quanto stabilito dall'art. 43 e 44 della L.R. 11/2004 e dalle norme del PAT.
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative regionali; i nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere collocati all'interno dell'azienda agricola su terreno di proprietà, ed essere corredati da vincolo di non trasferibilità del bene per 10 anni oltre al vincolo previsto dall'art.45 della L.R. 11/2004.
3. Sono ammesse, inoltre, attività di artigianato di servizio, se compatibili con il contesto, a condizione che vengano collocate nell'edificio già esistente e vengano reperite le idonee aree a standard di parcheggio. In tal caso i progetti devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle specie arboree interessate, che devono essere preferibilmente autoctone e compatibili con la specifica area.
4. Come previsto dalla L.R. 30 del 30/12/2016 è altresì consentita la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto removibili.
5. Le zone agricole possono essere utilizzate anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione di fasce o aree boscate.

1) Nuova edificazione

- a) E' consentita, limitatamente all'imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L. R. 11/2004 nonché, in deroga a tali requisiti, ai giovani agricoltori, nei termini di cui al comma 3bis del sopracitato art. 44:
 - la costruzione di nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di mc.100 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'I.N.P.S., e comunque non oltre 1.200 mc.;
 - la costruzione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali fatte salve eventuali scelte più restrittive del P.A.T.;
 - la realizzazione di serre fisse nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità; si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture così come descritte nella D.G.R. n° 172 del 03/02/2010. Le serre fisse possono essere utilizzate anche per il commercio al minuto di prodotti e/o attrezzature inerenti l'orticoltura e il giardinaggio nei limiti del 5% della superficie complessiva delle serre fisse, con un massimo di mq. 250. Le serre volte alla protezione o forzature delle colture, senza strutture murarie, da rimuovere a fine ciclo produttivo, possono essere installate senza obbligo di titolo abilitativo;
 - la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali ad esempio silos, serbatoi ed impianti nel rispetto della normativa vigente;

- b) è consentita, in conformità al comma 5 ter dell'art. 44 della L. R. 11/2004, la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto removibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della superficie coperta non superiore all'1% di quella del fondo di pertinenza con un limite massimo di mq. 20,00 e m. 3.50 di altezza, nel rispetto delle distanze minime stabilite dal codice civile dai confini e dai fabbricati.
- c) è sempre consentita, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo, la realizzazione di piscine e campi da tennis da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali di cui rispettivamente alle lettere c), d), f) del comma 1 dell'art.25 della L.R. 33/2002 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e s.m.i.;
- e) non è ammessa la realizzazione di fabbricati con destinazione agro-industriale.

Gli interventi di cui al punto a) devono essere accompagnati da un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'Ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente.

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle specifiche norme di legge, interventi agricoli ed attrezzature speciali quali centri ippici, ecc. con le attrezzature connesse; per tali progetti dovranno essere presentati degli studi di fattibilità tecnica ed economica che andranno a stabilire le caratteristiche dell'intervento sia in termini qualitativi che quantitativi da sottoporre ad accordo pubblico –privato secondo il principio perequativo di cui all'art. 35 della L.R. 11/04.

Anche in questo caso la richiesta va accompagnata da una specifica relazione tecnica sottoscritta da un tecnico abilitato con specifica competenza.

2) Interventi ammessi sugli edifici esistenti

Fatte salve le disposizioni relative ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, sono sempre consentiti:

- a) negli edifici residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di m³ 800 comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e dei parametri riportati al successivo punto 3);
- b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) - comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01, senza modifica della destinazione d'uso, senza incremento del numero delle unità immobiliari e senza aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) gli interventi di demolizione:
- delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;
 - degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria;

Tali interventi di demolizione possono determinare “crediti edilizi” che vengono disciplinati e localizzati dal P.I.

- d) gli interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, dei fabbricati agricoli produttivi esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la

commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.

- e) Modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare nonché delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004.

I manufatti di cui al presente comma, sono soggetti a S.C.I.A. e devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie minima del fondo: mq. 1000
- Rapporto di copertura per la struttura: 1% sul fondo
- Superficie massima ammissibile: 20 mq
- Tipologia: 1 piano unico con copertura a due falde
- Altezza media massima: m. 3.50
- Distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile

3) Parametri e direttive relative alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per gli ampliamenti e le nuove edificazioni

Ogni intervento edilizio a destinazione residenziale dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini: non inferiore a m. 5.00 salvo asservimento urbanistico registrato e trascritto fra le parti confinanti;
- distacchi tra i fabbricati: in aderenza e/o m. 10.00. Nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate il distacco minimo sarà pari ad almeno ml. 10,00. Nel caso che entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate la distanza minima è ridotta a m. 5.00; nei corpi a pettine dello stesso edificio le distanze tra pareti non si applicano fino a una profondità di m. 1.50.
- altezza dell'edificio: non superiore a m. 7.50.
- distanza dalle strade per edifici in zona E: è ammesso l'ampliamento fino a 800 mc. in fascia di rispetto stradale purché lo stesso non sopravvanti l'esistente; in ogni caso la distanza minima non potrà essere inferiore ai 10 ml.
- Distanza minima dai corsi d'acqua:

La distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua individuati nelle tavole di Piano è di m. 10.00 dal ciglio esterno, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravvanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati.

Va comunque ottenuta specifica autorizzazione da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).

Ogni intervento edilizio a destinazione agricolo-produttiva (fatte salve le strutture destinate ad allevamenti zootecnici) dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini di proprietà : non inferiore a m. 5.00 salvo asservimento urbanistico registrato e trascritto fra le parti confinanti;
- distanza dai fabbricati di altra proprietà: m. 12.00

- distanza dai fabbricati della stessa proprietà: m. 10.00
- altezza dell'edificio : non superiore a m. 7.50
- distanza da corsi d'acqua: la distanza minima delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali e/o consortili è di m. 10.00 dal ciglio esterno del canale, per le recinzioni e le siepi la distanza da mantenere in tutti i casi è di m. 4.00. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal competente Consorzio di Bonifica.

Gli ampliamenti possono essere concessi solo se non sopravanzano l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto con un minimo di m. 4.00 per i canali non arginati e di m. 10.00 per quelli arginati. E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale purché non vi siano accessi diretti tra locali a residenze e locali ad annessi, e purché i relativi spazi di collegamento siano realizzati secondo le tipologie tradizionali della zona agricola.

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER LA ZONA AGRICOLA

Gli interventi di nuova costruzione ed anche gli interventi sull'edificato esistente, quando ciò sia possibile sulla base delle caratteristiche delle preesistenze, dovranno essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- adottare forme planivolumetriche semplici e conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con tipologie, materiali e colori tipici delle preesistenze rurali;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture incongrue con l'ambiente rurale;
- rispettare le visuali di interesse storico ed ambientale;

Fabbricati ad uso residenziale: caratteri tipologici

Nell'ambito della zona agricola, i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti di fabbricati residenziali dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e, di norma, dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) orientamento: per quanto possibile l'edificio andrà disposto con l'asse maggiore orientato ad est-ovest allo scopo di ottimizzare le condizioni di soleggiamento;
- b) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di tre-quattro unità;
- c) pianta e sagoma dell'edificio: andranno ricercate forme planivolumetriche semplici e compatte, preferibilmente tendenti al parallelepipedo, in armonia con la tipologia rurale, avendo cura di evitare gli sfalsamenti delle falde del tetto; dovranno essere evitate le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i piani interrati o seminterrati, ad eccezione delle cantine, ed i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio;
- d) copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale (30÷40% salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Sono ritenute ammissibili, quando coerenti con il contesto edificato circostante e giustificabili sotto l'aspetto compositivo, anche coperture a quattro falde e/o a padiglione. Limitatamente agli interventi sull'esistente (ristrutturazione e/o ampliamento), in via derogatoria (da valutarsi a cura degli uffici istruttori del Settore Tecnico comunale) e sulla scorta di motivate e documentate ragioni tecnico-architettoniche, potranno essere autorizzate anche soluzioni che prevedano contenuti sviluppi di copertura piana, qualora questa sia posta a raccordo o cerniera di corpi edilizi realizzati in momenti diversi. Non sono consentiti abbaini, mentre si possono realizzare lucernai in andamento di falda;
- e) manto di copertura: andrà realizzato in coppi e/o tegole simili. L'eventuale posa in opera di pannelli solari/fotovoltaici, dovrà far parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
- f) camini: andranno realizzati con forma tradizionale;

g) cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura o del solaio dell'ultimo piano; la sporgenza massima potrà essere di 60 cm (escluse le grondaie). Sulla facciata a timpano, nella quale è ammesso l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, la sporgenza massima dovrà essere contenuta in 40 cm;

h) grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame, zincata o in alluminio co-laminato; i pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente in prossimità degli angoli dei fabbricati;

i) porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati, preferibilmente, sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati;

l) scale esterne: non sono consentite;

m) poggioli: sono consentiti i poggioli purché ricavati in loggia salvo le sporgenze minime necessarie (max cm. 30) allo sgrondo delle acque meteoriche. Sono assolutamente vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggioli, terrazze, pensiline, tettoie ed altri elementi a sbalzo;

n) fori di porte e finestre: devono essere dimensionati nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza in modo da risultare in armonia con quelli tradizionali;

o) serramenti: dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente; gli avvolgibili esterni saranno autorizzabili unicamente nel caso di ampliamenti in adeguamento a quelli presenti nelle parti esistenti degli edifici oggetto di intervento; serramenti in materiale diverso potranno essere concessi: – per motivate ragioni tecnico-architettoniche e/o per forometrie di dimensioni eccezionali; – per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e similari) ;

p) materiali di finitura esterni: vanno selezionati materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche;

q) recinzioni: dovranno essere realizzate a protezione dell'area di pertinenza dell'edificio con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili) o con pali e rete privi di cordolo fuori terra occultati da vegetazione arbustiva autoctona; sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo in calcestruzzo (con altezza massima di cm 50) con soprastante rete plastificata o ringhiera in ferro preferibilmente sui lati fronte strada eventualmente accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali. Sono ammesse contenute porzioni di parti piene per consentire l'alloggiamento dei contatori che non potrà superare l'altezza della recinzione; gli accessi carrai e pedonali fronte strada potranno essere realizzati con elementi portanti in muratura, legno o acciaio. Sono ammesse recinzioni dei broli e/o delle aree contigue a quelle di pertinenza dei fabbricati residenziali, solo nei casi di esigenze di protezione delle medesime da intrusioni che possano danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate, esclusivamente con rete metallica e pali. L'altezza complessiva delle recinzioni di cui sopra non potrà superare cm. 180;

r) aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite per scopo ornamentale, a cortile e/o prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed, in genere, le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate; deve inoltre essere rispettata la morfologia del piano campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

s) con visuali: devono essere salvaguardati i con visuali su elementi e fabbricati di particolare interesse storico o ambientale;

t) in limitata deroga alle precedenti indicazioni, sono ammesse soluzioni di particolare qualità compositivo-architettonica. In tali casi la scelta progettuale dovrà essere adeguatamente motivata e illustrata, con particolare riguardo ai contenuti funzionali collegati alle scelte d'ornato.

Fabbricati ad uso agricolo-produttivo: caratteri tipologici

Parametri e direttive relative alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni

Ogni intervento edilizio a destinazione agricolo produttivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Distanze dalla strada: secondo P.I.
- Altezza massima: ml. 7.50
- Distanze minime dai confini: m. 5.00 o a confine

Fabbricati e/o strutture destinati agli allevamenti zootecnici.

Premesse.

1. Ai sensi della L. R. 11/2004 art. 50, comma 1, lettera d) punto n. 3 sono strutture agricolo - produttive destinate ad allevamento gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo o quelli che non superano la classe dimensionale 1 come definito dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i..
2. Si classificano gli allevamenti di cui al precedente paragrafo in riferimento ai parametri della D.G.R. 3178/2004 - D.G.R. 329/2010 – D.G.R. 856/2012 e successive s.m.i. le strutture agricolo - produttive ad uso allevamento (allevamenti non intensivi) con capacità produttiva (peso vivo medio allevato) non superiore alla classe 1 e che presentano il nesso funzionale così come previsto dalle D.G.R. 3178/2004 e D.G.R. 329/2010 e successive s.m.i..
3. La progettazione di nuovi allevamenti deve essere accompagnata da un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato con specifica competenza secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lettera d), n° 2 e approvati dall'ufficio A.V.E.P.A. competente territorialmente. Inoltre si dovrà verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente.
4. Sono elementi di riferimento per la progettazione:
 - a. il sistema di copertura;
 - b. i materiali di finitura esterna;
 - c. la distribuzione e l'articolazione dei volumi.
5. Attraverso la definizione degli elementi di cui sopra dovrà essere garantita una continuità sostanziale del sistema ambientale preesistente, preservando gli ambiti con prevalente carattere di naturalità.

Caratteri tipologici.

1. La realizzazione e/o l'ampliamento di fabbricati per allevamenti zootecnici nel territorio agricolo è consentita nel rispetto della disciplina di cui all'art. 44 e dei contenuti dell'Atto di Indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004 ed inoltre nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti NTO.
2. Gli allevamenti zootecnici sono distinti in:
 - a) piccoli allevamenti ad uso familiare, come definiti dalla DGR n° 2495 del 7/8/2006;
 - b) strutture agricolo produttive destinate ad allevamento (allevamenti zootecnici non intensivi) collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola;

- c) allevamenti zootecnico intensivi, intesi come il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
3. In coerenza con la legislazione regionale citata, per gli allevamenti che rientrano nelle casistiche individuate nell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:
- a) da altri allevamenti;
 - b) dai limiti delle zone agricole diverse da quelle artigianali – industriali;
 - c) dai confini di proprietà;
 - d) dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
4. Le distanze minime sono riferite ai fabbricati ed alle strutture aperte di stabulazione, quali paddock, box non coperti, etc.
5. Per tutti gli allevamenti vanno inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) altezza massima degli edifici : m. 7.50 . In via derogatoria, in casi particolari debitamente giustificati da esigenze funzionali e costruttive, max. m. 9.00;
 - b) ampliamento degli allevamenti solo in aderenza ai fabbricati esistenti;
 - c) mitigazione ambientale e paesaggistica attraverso la creazione di fasce piantumate ad alberi e arbusti di Specie autoctone, da progettare nei fronti ove occorra e di larghezza idonea ad assicurarne la migliore contestualizzazione rispetto al circostante territorio rurale;
 - d) impiego di materiali tradizionali con preferenza a quelli con caratteristiche bioecologiche e in grado di contenere il consumo energetico;
 - e) forme architettoniche semplici;
 - f) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
 - g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
6. Per le nuove concimaie, anche coperte, indipendentemente dal tipo di allevamento a cui sono asservite, dovranno essere rispettare le distanze minime previste per l'allevamento stesso dai limiti delle zone non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali previste nell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004. Per le concimaie dei piccoli allevamenti ad uso familiare e delle strutture agricole produttive destinate ad allevamento vanno applicate le distanze minime previste per la classe dimensionale 1 e con il punteggio risultante dalla relazione agronomica in relazione al tipo di allevamento previsto. Le distanze sono ridotte alla metà in caso di concimaie interrato e stabilmente chiuse (serbatoio, vasca con soletta in cls).
7. Per i piccoli allevamenti ad uso familiare, con consistenza zootecnica complessiva inferiore a 100 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e 5 capi adulti complessivi per le specie equini, bovini, suini, ovicapri, ecc. (di cui al massimo 2 capi suini), con un massimo di 2 t di peso vivo complessivo, valgono i seguenti parametri:
- a) distanza minima dai confini (dc) : m. 10.00;
 - b) distanza minima dai limiti della zona agricola: m. 20.00 escluse zone artigianali e industriali;
 - c) distanza minima fra abitazioni e ricoveri per animali (stalle, allevamenti e simili) : m. 30.00 tra costruzioni di diversa proprietà e m. 15.00 tra costruzioni della stessa proprietà;

8. Per le strutture agricole produttive destinate ad allevamento (allevamenti zootecnici non intensivi) collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola e/o che non superano i limiti della classe dimensionale 1 e che non rientrano nella categoria piccoli allevamenti ad uso familiare con i limiti di cui al comma precedente, si applica la normativa sulle distanze prevista nell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004, per la classe dimensionale 1 secondo il punteggio applicabile per le tecniche di allevamento risultante dalla relazione agronomica, in applicazione della DGR n° 856/2012.
9. Per gli allevamenti zootecnici intensivi e per le strutture agricole produttive destinate ad allevamento che superano i limiti della classe dimensionale 1 si applicano le disposizioni stabilite nell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004.
10. Per gli allevamenti zootecnici dismessi, anche se non specificatamente individuati nelle cartografie del PI, è prescritta in caso di riattivazione la verifica del rispetto della normativa sulle distanze minime dai limiti delle zone non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali previste nell'atto d'indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004. La mancanza dei requisiti igienico – sanitari o l'impossibilità di rispettare le distanze minime previste comporta l'automatica classificazione degli stessi come opere incongrue o elementi di degrado.

Impianti di produzione dell'energia elettrica

1. In zona agricola è ammessa la realizzazione di impianti Fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati sia residenziali che ad usi agricolo-produttivi. Sono vietati impianti FV con appoggio o ancoraggio diretto nel suolo.
2. Le superfici coperte da impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse sono ammessi in deroga alle limitazioni per la zona agricola e previa valutazione da parte di Avepa.
3. Per quanto attiene alle procedure amministrative finalizzate alla realizzazione degli impianti di cui al presente articolo, si fa riferimento alle disposizioni contenute nella DGRV n. 2204 del 8.8.2008.

Impianti tecnologici.

Sono ammessi impianti privati di deposito con erogazione di carburanti per autotrazione agricola e per attività di autotrasporto senza trasformazione del territorio nel rispetto della normativa antincendio, previa predisposizione delle opere necessarie per la salvaguardia igienico-sanitaria del sottosuolo.

Art.31 Vincoli

1. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è costituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
2. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al primo comma è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1, lettera d) n° 7 della L. R. 11/2004 e s.m.i.. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del Piano degli Interventi (P.I.).
3. All'atto del rilascio del permesso di costruire relativo a modifiche di destinazioni d'uso di fabbricati agricoli produttivi non più funzionali all'azienda agricola di cui all'art. 69, è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

4. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni e/o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
5. Il Comune si dota in un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3, 4 dell'art.45 della L.R. 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quelle dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

Titolo VIII: ZONE DI INTERESSE COMUNE

Art.32 Zone F a servizi

1. Le zone F, così come indicate nelle planimetrie di P.I., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968, n° 1444 come integrato dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo, ovvero:
 - F.a aree per l'istruzione;
 - F.b aree per attrezzature di interesse comune
 - F.c aree per attrezzature a parco gioco sport e verde pubblico;
 - F.d aree per parcheggi;
2. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
 - A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il Comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, ad associazioni sportive o simili o a privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:
 - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;
 - b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
 - c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;
 - d) le garanzie reali o finanziarie.
3. L'intervento di soggetti diversi dal Comune è definito mediante apposita convenzione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. La modifica delle destinazioni d'uso indicate nelle tavole del P.I. nell'ambito di quelle individuate al primo capoverso del presente articolo, non costituisce variante al P.I..

Dotazioni a standard

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

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 mc. di volume edificabile lordo;
- b) superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
- c) superficie lorda di pavimento relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali.

Fatti salvi il dimensionamento complessivo delle aree a standard previsto dal P.I. e la dotazione minima di standard primari di cui al presente articolo, la modifica tra le diverse tipologie di standard è ammessa e non costituisce variante al P.I..

Il P.I. prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:

- a) relativamente alla residenza, mq.30 per abitante teorico così ripartiti:

- parcheggi pubblici: 5 mq. /ab;
- verde pubblico: 5 mq. /ab;
- parco urbano/attrezzature sportive: 10 mq. /ab;
- attrezzature scolastiche: 5 mq. /ab;
- attrezzature di interesse comune: 5 mq./ab;

Di cui standard primari: in tutte le zone residenziali soggette a P.U.A. e/o accordo pubblico/privato:

- parcheggi pubblici: 5 mq./ab;
- verde pubblico: 5 mq./ab;

b) relativamente all'industria, all'artigianato e al commerciale all'ingrosso: mq.10 ogni 100 mq. di superficie territoriale delle singole zone, di cui almeno il 50% a parcheggio e comunque dimensionati in modo tale da garantire almeno un posto auto pari a mq.12,5 per ogni addetto; nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione; c) relativamente al direzionale: mq.100 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio;

c) relativamente al commercio: ai sensi della L.R. n° 50 del 28 dicembre 2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e s.m.i. e del Regolamento attuativo n° 1 del 21 giugno 2013 recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" in tutte le zone, con esclusione dei centri storici, devono essere previste le seguenti aree a parcheggio:

1. per le grandi strutture di vendita dei settori alimentare e misto, deve essere prevista area libera non inferiore a 2,5 mq. /mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio libero per i clienti non inferiore a 1,80 mq. /mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1,00 mq. /mq. della superficie lorda di pavimento (s.l.p.); inoltre i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
2. per le grandi strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie, deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq. /mq.della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq. /mq.della s.l.p.;
3. per le medie strutture di vendita dei settori alimentare e misto deve essere prevista area libera non inferiore a 1,80 mq. /mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq. /mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq. /mq.della s.l.p.;
4. per le medie strutture di vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie di vendita, deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq. /mq. della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq. /mq.della s.l.p..

Per gli esercizi di vicinato deve essere prevista una dotazione di 100 mq. di parcheggio ogni 100 mq.di s.l.p..

Per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla Legge Regionale n° 11/2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposite convenzioni con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;

d) relativamente al settore turistico-ricettivo: mq. 15 ogni mc. 100, oppure mq.10 ogni mq. 100, nel caso di insediamento all'aperto.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nella redazione dei P.U.A. devono essere assicurati gli standard primari nelle misure sopra definite, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal P.I. in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista dal P.I. medesimo.

Qualora le dimensioni dei P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i 3 ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione.

Art.33 Zone Fa: Aree per l'istruzione

Aree per l'istruzione, destinate a Scuole materne e Scuole dell'obbligo.

Art.34 Zone Fb: Aree per attrezzature di interesse comune

1. Aree per attrezzature di interesse comune, destinate a strutture partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, a servizi postali, nonché ad altri servizi pubblici ritenuti compatibili dall'Amministrazione.
2. Per ogni intervento sarà consentito coprire una superficie massima pari al 60%, mentre l'altezza massima potrà superare i m.11.00.

Art.35 Zone Fc: Aree attrezzate a parco gioco, sport e verde pubblico

Aree attrezzate a parco, gioco sport e verde pubblico; su dette aree sono ammesse tutte le specifiche attrezzature, nonché i servizi di supporto, con superficie coperta massima del 10%.

Art.36 Zone Fd: Aree per il parcheggio

I parametri per l'attuazione di dette aree Fa, Fb e Fc , fermo restando il rispetto del codice della strada, sono:

Zona	Distanza Confini	Dist. Strade	Dist. Fabbricati	H.	Rapporto Copertura
<u>Fa</u>	5.00 m.	10.00 m.	10.00 m.	8.50 m.	40%
<u>Fb</u>	5.00 m.	10.00 m.	10.00 m.	8.50 m.	40%
<u>Fc</u>	5.00 m.	10.00 m.	10.00 m.	8.50 m.	10%

Titolo IX: VIABILITA'

Art.37 Nuova bretella di collegamento tra la S.P. 22 e la S.P. 39

Il P.I. individua la nuova bretella di collegamento di livello provinciale la cui rappresentazione cartografica costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione dell'effettivo tracciato che andrà definito in sede di specifica progettazione preliminare – definitiva – esecutiva.

Art.38 Viabilità di progetto

1. Sono evidenziate le previsioni di nuova viabilità e di potenziamento o sistemazione di quella esistente, indicative delle relazioni che devono intercorrere tra aree diverse o all'interno di una singola zona; i tracciati e le dimensioni possono essere modificati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva dell'infrastruttura o in sede di strumento urbanistico attuativo, ove presente.
2. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Titolo X: BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art.39 Centri storici

1. Il P.I. individua il perimetro dei centri storici, così come riportato dal PAT; tale perimetro non può essere modificato se non con specifica Variante al Piano degli Interventi, solo in termini di estensioni dello stesso.
2. Nelle more dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione, di uno strumento di dettaglio e di analisi del patrimonio edilizio esistente che definisca gli interventi di tutela dei manufatti e degli spazi liberi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, all'interno del perimetro dei Centri Storici si applicano le indicazioni di zona previste nelle schede d'intervento della variante specifica vigente.

Art.40 Edifici e complessi monumentali, Ville venete ed altri immobili di interesse storico architettonico e culturale

1. Sono identificate a titolo ricognitivo le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.
2. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.
3. Inoltre, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 della L.R. 11/2004, sono riportate le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete – Catalogo ed Atlante del Veneto – e le relative pertinenze scoperte da tutelare. Nel comune di Villa del Conte sono presenti quattro ville catalogate nell'atlante regionale delle ville venete: Villa Morosini-Serego-Alghieri e Villa Todesco, che sono vincolate anche ai sensi della Legge 1089/1939, Villa Dolfin-Zara-Zantomio-Frasson, detta "Cà Dolfin" e Villa Sanudo-Foscarini-Piacentini.
4. Sono altresì identificati gli elementi puntuali che, ancorché non compresi tra quelli dei commi precedenti, sono comunque di interesse storico testimoniale di rilevanza comunale e sovra comunale, quali la Chiesetta di Via Guizze ed il manufatto di archeologia industriale in via Molino.
5. Tra gli immobili di interesse storico ed artistico sono compresi anche gli edifici pubblici con più di 70 anni ed i manufatti di archeologia industriale.
6. Qualora l'immobile di valore monumentale e/o testimoniale ricada all'interno di zone classificate residenziali dallo strumento urbanistico generale, l'eventuale potenzialità edificatoria prevista nell'area pertinenziale e/o nei contesti figurativi potrà essere utilizzata nella rimanente area con medesima destinazione esternamente all'area di pertinenza e/o al contesto figurativo e/o come credito edilizio senza cessione dell'area ma come vincolo di inedificabilità sulla stessa.
7. I riconoscimenti della potenzialità edificatoria descritti al comma precedente potranno essere attuati a condizione che le aree pertinenziali e/o dei contesti figurativi non siano già soggette ad altro tipo di vincolo e ad avvenuto accertamento che l'edificazione non risulti più realizzabile senza la compromissione della tutela prevista dalla Norme Tecniche del PAT riguardante i contesti figurativi e/o le aree pertinenziali.
8. 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 tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

9. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e delle relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e alla valorizzazione dei rapporti tra pieni e vuoti, degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.
10. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.
11. Il colore delle facciate, dei manufatti e l'organizzazione degli spazi scoperti vanno temperati alle caratteristiche specifiche del singolo contesto figurativo.
12. Il rilascio dei permessi di costruire e/o le segnalazioni certificate di inizio attività edilizia sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del D. Lgs. n° 42/04 sono, in ogni caso, subordinati alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Art.41 Contesti figurativi

1. Sono individuati, ai sensi del comma 4 dell'art. 40 e del comma 1 lett. I) dell'art.41 della L.R. 11/2004, i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili vincolati e di interesse storico architettonico.
2. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti, con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
3. All'interno dei contesti figurativi non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico (con particolare riferimento agli elementi vegetazionali) e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettricità, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo.
4. Devono in ogni caso essere garantiti:
 - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - la tutela degli aspetti naturali del territorio storico.
5. Sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) c), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue.

Art.42 Pertinenze scoperte da tutelare

1. Sono individuati, ai sensi del comma 4 dell'art. 40, le aree di pertinenza da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle ville venete, tra cui il Giardino Naturalistico di Villa Morosini Serego Venier Alighieri.
2. Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere

premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Art.43 Edifici rurali individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85

1. Gli edifici rurali individuati ai sensi dell'art. 10 Legge 24/85 elencati e schedati in apposita documentazione sono soggetti ai gradi di vincolo di cui all'articolo seguente, a seconda dell'importanza dell'edificio, della tipologia, dello stato di conservazione, dell'inserimento nel paesaggio rurale, ecc.
2. Nell'elenco allegato alla schedatura sono riportati i numeri d'individuazione riferiti alle tavole di P.I., nonché il numero del grado di vincolo.
3. Gli interventi sull'edificato in zona rurale debbono essere conformi a quanto previsto dell'articolo 47 del Regolamento Edilizio.

Art.44 Interventi sull'esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno, per gli edifici con specifica numerazione e con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

Grado 1 - Restauro filologico

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le soluzioni progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - Risanamento conservativo

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto, dei caratteri peculiari esistenti e dei materiali originari.

Grado 3 - Restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne dell'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione del bene originario.

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico e complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - Ristrutturazione edilizia globale

Sono consentiti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - Demolizione e ricostruzioni

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superficie lorde esistenti, anche precarie limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

Grado 8 - Demolizione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I.

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica

Sono consentiti tutti gli interventi volti a sostituire o modificare sostanzialmente anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente e il rapporto con le aree limitrofe.

Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico inserimento delle nuove previsioni.

Dalla data di adozione del presente P.I. gli edifici classificati con grado di protezione, non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali. Tali interventi anche se risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati dovranno essere revocati, semprechè i lavori non siano già iniziati.

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici privati compresi in aree a destinazione pubblica.

Nelle aree limitrofe a quella con edifici con grado di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.

Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.

Titolo XI: VINCOLI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Art.45 Centro Abitato

1. Gli elaborati del Piano degli Interventi individuano il perimetro del Centro Abitato.
2. Ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, all'interno del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, devono rispettare le distanze previste dal D. Lgs. 285/1992 Codice della Strada e dal DPR 495/1992 Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Art.46 Cimiteri e fascia di rispetto

1. I Cimiteri sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge in materia (R.D. n° 1265/1934 e s.m.i.). All'interno della zona di rispetto sono consentiti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, come modificato dall'art. 28 delle Legge 01/08/2002 n. 166, per gli edifici esistenti:
 - gli interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
 - l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative, esclusivamente se il proprietario è imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/04.
2. Ai fini dell'esecuzione di un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, l'ampliamento degli edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.

Art.47 Viabilità e fasce di rispetto

1. Negli elaborati di P.I. sono evidenziate le infrastrutture del sistema della viabilità esistenti (strade statali, strade regionali, strade provinciali, strade comunali), nonché l'indicazione delle previsioni di nuova viabilità e/o potenziamento di quella esistente.
2. Nelle fasce di rispetto stradali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di legge se ed in quanto applicabili:
 - a. Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada";
 - b. Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
 - c. art. 9 della L. 24 luglio 1961 n. 729 "Piano di nuove costruzioni stradali ed autostradali";
 - d. Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. Nelle fasce di rispetto stradali, oltre alle opere stradali e di mitigazione, potranno essere realizzati interventi di arredo stradale e segnaletica, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di rifornimento carburanti e strutture a servizio della viabilità.
4. Per le eventuali richieste di edificazione nel varco infrastrutturale, andrà valutato che esse non pregiudichino la sua fattibilità, o comportino una maggiorazione degli oneri finanziari per la realizzazione delle opere”
5. Nelle fasce di rispetto per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.I., ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968 n° 1404 o in quelle di rispetto al nastro stradale come inedificabili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell’art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n° 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente sempre che non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; in ogni caso per opere di rango sovracomunale è necessario il benessere dell’Ente proprietario della strada.
6. Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l’ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.
7. La demolizione, se richiesta dall’Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell’art. 36 della L.R. 11/2004.
8. La cessione all’Amministrazione Comunale dell’area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’Amministrazione Comunale dell’area oggetto di vincolo.

Art.48 Fascia di rispetto ferroviario

1. Le aree interessate dai servizi ferroviari e relative fasce di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 11.07.1980 n° 753; in particolare lungo i tracciati delle linee ferroviarie, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatte salve le attrezzature ferroviarie, ad una distanza minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia.
2. Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, senza aumento del numero delle unità abitative.

Art.49 Elettrodotti e fasce di rispetto

1. Gli interventi nelle aree di rispetto degli elettrodotti dovranno avvenire nel rispetto della vigente disciplina statale e regionale.
2. Le profondità delle fasce indicate per gli elettrodotti potranno variare in rapporto all’ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alle caratteristiche tecniche indicate dall’ente gestore del servizio, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii.
3. In caso di discordanza in merito all’esatto tracciato dell’elettrodotta farà fede il rilievo topografico.

4. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
5. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera h) della L.R. 36/2008, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
6. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo i cambi di destinazione d'uso, sia funzionali che strutturali finalizzati all'esclusiva utilizzazione di locali a "magazzino o deposito non presidiato". Non sono consentiti ampliamenti e/o incrementi del numero di unità immobiliari qualora ciò comporti un uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ogni altro uso, compreso il produttivo e direzionale, che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.
7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno delle aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo con medesima destinazione urbanistica.
8. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.
9. Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.
10. La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.
11. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Art.50 Impianti di comunicazione elettronica

1. Trattasi di opere e servizi pubblici e di interesse pubblico, relative a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al D. Lgs. n. 259/03 e successive modificazioni.
2. Al fine dell'installazione degli impianti:
 - a. le infrastrutture devono essere realizzate con materiali e tecnologie idonei ad assicurarne, anche sotto il profilo estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci devono essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n° 3 gestori, allo scopo di favorirne, ove possibile, l'uso comune. Non è ammessa l'installazione di pali/tralicci con sbracci o ballatoi;
 - b. deve essere utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali;
 - c. devono essere rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore prodotte dall'impianto;
 - d. deve essere collocato, alla base del palo/traliccio, un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Art.51 Allevamenti Intensivi

Modalità di classificazione degli allevamenti zootecnici intensivi e definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento.

Si conferma, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04 la distinzione tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricole-produttive destinate ad allevamenti" e quelli privi di tale connessione funzionale, e di quegli allevamenti che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale superano in ambito aziendale il peso vivo medio riportato, per ciascuna tipologia di allevamento, in tabella 1 come limite superiore riferito alla DGR n. 856/2012, indicati come allevamenti "zootecnici-intensivi".

Definizioni

Ai fini del calcolo della distanza determinata dal presente articolo, si stabilisce che:

- l'allevamento è da considerarsi come il perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da essi derivanti;
- la distanza minima è quella misurata reciprocamente tra il perimetro dell'allevamento, come sopra definito, e quello delle residenze civili sparse e concentrate e delle zone non agricole;
- per residenze civili sparse non aziendali si intendono gli edifici destinati a residenza utilizzati e non, ricadenti ricadenti in zone urbanisticamente agricole, compresi gli edifici interessati da vincolo di tutela; sono esclusi i ruderi.

Contenuti operativi

La presente normativa si applica:

- ai nuovi allevamenti;
- agli ampliamenti, riconversioni, trasferimenti ed adeguamenti tecnologici degli allevamenti preesistenti;
- alle strutture scoperte per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti di nuova realizzazione;
- agli impianti per la produzione di energia alimentata da biogas o da biomasse.

In particolare le distanze dai limiti delle zone non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali, calcolate secondo le modalità di cui alla D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i. riguardano:

- i nuovi allevamenti zootecnici intensivi, ovvero gli allevamenti che non soddisfano i requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola come definito dal provvedimento adottato dalla Giunta Regionale ai sensi del punto 3, lettera d) comma 1, art. 50 della L. R. 11/04 e s.m.i.;
- i nuovi allevamenti agricolo-produttivi che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale di cui al punto precedente, seppure in ambito aziendale il periodo medio riportato, per ciascuna tipologia d'allevamento in tabella 1 come limite superiore della classe 1 di cui all'allegato A della sopraccitata D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i.;
- gli ampliamenti dei centri zootecnici preesistenti qualificati quali strutture agricole produttive per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta la perdita dei requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola;
- gli ampliamenti dei centri zootecnici preesistenti, sia di carattere intensivo che non intensivo, per i quali l'aumento del numero dei capi allevati comporta il passaggio in ambito aziendale, per ciascuna tipologia di allevamento, da una classe dimensionale inferiore a una superiore, con riferimento alla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i.;
- i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da Biomasse e biogas.

Distanze dai confini di proprietà

La distanza minima dai confini di proprietà, sono stabilite secondo la classificazione per classi dimensionali previste dalla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i., come di seguito riportate:

classe numerica 1	distanza m. 15.00
classe numerica 2	distanza m. 20.00
classe numerica 3	distanza m. 25.00

Distanze minime reciproche degli allevamenti zootecnici dai limiti delle zone agricole

Le distanze minime reciproche dai limiti delle zone agricole sono definite in funzione del punteggio risultante dall'applicazione del punto 4 come, indicato nella tabella 3 e dalla classe dimensionale come definita dalla tabella 1 dell'allegato A della D.G.R.V. n. 856/2012 di seguito riportato:

	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
Punteggio			
0-30	m 100,00	m 200,00	m 300,00
31-60	m 150,00	m 300,00	m 500,00
> 60	m 200,00	m 400,00	m 700,00

Distanze minime distanze reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili sparse

	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
Punteggio			
0-30	m 50,00	m 100,00	m 150,00
31-60	m 75,00	m 150,00	m 200,00
> 60	m 100,00	m 200,00	m 250,00

Distanze minime reciproche tra insediamenti zootecnici e residenze civili concentrate (centri abitati)

	CLASSE DIMENSIONALE		
	1	2	3
Punteggio			
0-30	m 100,00	m 200,00	m 300,00
31-60	m 150,00	m 250,00	m 400,00
> 60	m 200,00	m 300,00	m 500,00

Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dal P.R.C. a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

Art.52 Metanodotti

1. Le fasce di rispetto dei metanodotti sono indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.
2. Nelle aree ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi l'ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche o a uso pubblico cui la fascia si riferisce.
3. La demolizione, se richiesta dall'Amministrazione Comunale, di opere incongrue o di elementi che, seppur realizzati nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, siano causa di degrado, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.
4. La cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, con le procedure di cui agli artt. 7-20-21 della L.R. 11/2004, consente le compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Art.53 Fasce di rispetto fluviale

1. In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e ss.mm.ii.:
 - va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m.4.00 a partire dal piede a campagna dell'argine o dal ciglio superiore della scarpata per i corsi d'acqua non arginati;
 - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10.00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede a campagna 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 aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, vani interrati, ecc.).
 - Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno delle fasce di rispetto o servitù idraulica dei suddetti corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo di precario da parte dell'Ente Gestore (Consorzio di Bonifica o Genio Civile).
 - La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, dei sedimi dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo di precario.
 - Le disposizioni previste per i corsi d'acqua di bonifica sono da applicarsi anche alle reti irrigue consortili e alle ulteriori superfici ricomprese nel Demanio idrico su cui il Consorzio esercita, su delegazione della Regione Veneto, la competenza amministrativa.
2. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
 - opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente:
 - ampliamenti di case di abitazione esistenti nei limiti di 800 mc;
 - ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
3. Gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di m. 10.00, sono autorizzati a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla – osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
 4. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L.R. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.
 5. Le aree corrispondenti ai sedimi dei corsi d'acqua "pubblici", come sopra indicato, compresi all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi – P.U.A. – di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 non potranno concorrere alla determinazione della capacità edificatoria prevista dal P.U.A. di appartenenza;
 6. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite a corsi d'acqua "pubblici", come sopra indicato, esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica concordati con l'Ente competente.
 7. Detti PUA vanno sottoposti alla Verifica di Assoggettabilità a VAS se non rientranti nelle esclusioni previste dalla DGR 1717/2013, con i criteri e le procedure di cui all'Allegato A della Delibera della Giunta Regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013.

Art.54 Salvaguardia dei pozzi di prelievo idropotabile

1. E' istituita una fascia di rispetto di m. 200.00 dall'occhio di fonte per i pozzi di prelievo idropotabile, ove non presente uno specifico studio idrogeologico, atto ad individuare aree geometriche di tutela differenti da quella circolare;
2. Dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.
3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e. ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno 10.00 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Art.55 Coni visuali significativi

I coni visuali individuati nelle tavole di P.I. definiscono una profondità tale da consentire la libera visione dei beni culturali o del paesaggio dagli spazi pubblici e per la larghezza necessaria a mantenere la preesistente discontinuità tra gli insediamenti. Nelle fasce di rispetto definite dai coni visuali sono vietate le nuove edificazioni, i cartelli pubblicitari ed in generale qualsiasi barriera visiva artificiale che limiti la libera visione dei beni culturali o del paesaggio dagli spazi pubblici.

Art.56 Fascia per opere a standard

In tale area gli interventi e le prescrizioni sono da riferirsi alla Variante n. 16 di cui alla D.C.C. n. 11 del 30/06/2012.

Art.57 Aree a verde privato inedificabili

1. Nelle aree a verde privato individuate nelle tavole grafiche non sono possibili interventi edificatori per nuovi volumi, ma solo interventi di mantenimento e il consolidamento dei parchi privati, dei giardini e gli orti.
2. E' ammessa la realizzazione di casette da giardino o piccoli box in legno, solo se completamente amovibili e appoggiati direttamente al suolo, con ingombro esterno non superiore a mq. 9.00 ed altezza massima non superiore a m. 2.40 dalla quota campagna, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna area verde; distacco dai confini di proprietà di non meno di m. 0.50.
3. Le aree a verde non concorrono alla quantificazione delle volumetrie in eventuali aree finitime residenziali delle quali aree potranno solo essere definite come pertinenze.
4. Sarà obbligo per la proprietà della cura e della manutenzione delle aree nel massimo rispetto dei valori specifici della flora e di quelli ambientali.

Art.58 Vincolo ambientale-paesaggistico (D. Lgs. 42/2004)

1. Ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 ed in ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto n. 940/1994 e s.m.i. sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde-piedi degli argini, per una fascia della profondità di m 150 ciascuna:
 - 1) Fiumicello Tergola
 - 2) Fiumicello Vandura
2. Non sono sottoposte a vincolo le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano classificate dal P.R.G. come Z.T.O. A e B.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi su tali aree è subordinato, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del D. Lgs. 42/2004, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
4. Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

Art.59 Vincolo di destinazione forestale – territori coperti da foreste e boschi

1. Il vincolo di destinazione forestale riguarda il Boschetto lungo il fiume Tergola, sottoposto a tutela ai sensi della L.R. 13.09.1978 n. 52 e delle leggi regionali di settore.

2. In queste aree è vietata qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo espressa autorizzazione della Giunta regionale nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta, mediante l'adozione delle misure compensative di cui alla L.R. 13.09.1978 n. 52 – art. 15.

Art.60 Zone di interesse archeologico: Agrocenturiato, Strade Romane e Siti Archeologici

1. Le zone di interesse archeologico individuano le aree tutelate a sensi del D. Lgs. n° 42/04, in particolare nel territorio comunale di Villa del Conte sono riportati i perimetri dell'Agrocenturiato e le strade del Graticolato Romano visibili o presunte per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 del P.T.R.C.
2. Le antiche strade corrispondenti al graticolato romano dovranno essere opportunamente segnalate con tabella a fondo giallo riportante il numero del Cardo-Decumano attribuito.
3. E' vietato qualsiasi intervento di trasformazione che ne possa cancellare o alterare le tracce visibili e quelle storicamente accertate.
4. Le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con la tipologia esistente parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti previsti; i tracciati latenti delle strade romane devono essere mantenuti liberi da edificazioni per una fascia di m. 20 per lato.
5. Il rilascio dei permessi di costruire/SCIA sui beni indicati al 1° comma, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato al preventivo parere dell'Amministrazione competente.
6. Anche gli interventi di sistemazione agraria e/o di miglioramento fondiario che comportino intacco del suolo profondo con scassi o messe a coltura di terreni naturali, sono da sottoporre alla valutazione preventiva del rischio archeologico da parte dell'Amministrazione competente.
7. Nelle tavole di progetto sono individuati, con apposita simbologia, i siti archeologici di cui alla nota pervenuta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio in data 10/01/2018 protocollo 086PD-RE; nel raggio di ml. 200 (duecento) da tali siti ogni attività comportante scavi anche superficiali, scasso o sbancamenti di terreno è condizionata al rilascio del Nulla Osta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, la quale valuterà l'opportunità di prescrivere l'assistenza archeologica continuativa in corso d'opera o di procedere ad operazioni di scavo preventivo (sondaggi o trincee) in corrispondenza dell'area interessata dagli interventi di progetto, a cura e spese del titolare del Permesso a Costruire. Le operazioni di scavo o di indagini preventive dovranno essere condotte da parte di archeologi professionisti qualificati nel settore in base alla vigente normativa (D.Lgs. 42/2004, art. 9bis), sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico, di cui agli art. 10 et 90 del D.Lgs 42/2004. In caso di ritrovamenti il Comune è autorizzato a sospendere totalmente o parzialmente i lavori, fino all'ottenimento del Nulla Osta a procedere da parte della Soprintendenza. Si ricorda in linea generale che è obbligatorio in caso di ritrovamento di resti archeologici nel corso dei lavori procedere alla sospensione degli stessi, inoltrando contestuale comunicazione del rinvenimento alla Soprintendenza competente ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 artt. 90-91; si rammenta altresì che il danneggiamento e la manomissione di strutture e stratificazioni di interesse archeologico sono perseguibili ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 733 del C.P. Il mancato rispetto di quanto indicato nel presente articolo comporta l'immediato annullamento del titolo abilitativo.

Art.61 Stazioni di rifornimento carburanti

L'installazione di nuove stazioni di rifornimento carburanti e le ristrutturazioni di quelle esistenti, sono ammesse nelle aree di rispetto stradale secondo i seguenti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree, in attuazione a quanto previsto dall'art. 2 del D.L. 11.02.1998 n° 32:

- la superficie dell'area oggetto d'intervento dovrà essere almeno di mq. 3.500 e quella massima non superare i 5.000 mq.;
- dovranno essere obbligatoriamente poste sul fronte strada, con lunghezza minima di m. 60.00 con una profondità massima di m. 85.00;
- dovranno rispettare tutte le condizioni previste dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16.09.1996, n° 610);
- dovranno rispettare i seguenti parametri di edificazione:
 - volumetria massima ammessa (escluso tettoie per erogazione carburanti) mc. 800
 - rapporto di copertura massima mq./mq. 40%
 - altezza massima fabbricati m. 4.50
 - distanza dal ciglio stradale secondo D.M. n° 1404/68
 - distanza dai confini m. 5.00
 - distanza tra fabbricati m. 5.00
 - destinazione delle aree scoperte a verde mq./mq. 20%
 - destinazione delle aree scoperte a parcheggio mq./mq. 10%

I nuovi impianti non potranno comunque essere richiesti ed autorizzati laddove saranno necessarie opere idrauliche di chiusura di acque demaniali.

I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti non potranno sorgere ad una distanza inferiore a 200 m. dalle aree edificabili residenziali anche di futura espansione comunque individuate nella cartografia di P.I..

Per quanto non previsto si fa esplicito riferimento alle norme contenute nella L.R. 28.06.1988 n° 33 e successive modificazioni ed integrazioni, alla deliberazione della G.R. 11.11.1997 n° 3906 ed alla deliberazione del Consiglio Regionale 18.02.1998 n° 3.

Titolo XII: FRAGILITA'

Art.62 Vincolo sismico

1. Il territorio del Comune di Villa del conte è classificato “zona 3”.
2. La normativa di riferimento è la seguente:
 - O.P.C.M. n° 3274/03, n° 3519/2006 DCR 67/2003;
 - L.R. 13/04;
 - L.R. 38/04.
 - DGR 71/2008
3. I progetti delle opere da realizzarsi sul territorio devono essere redatti secondo la normativa tecnica sopra richiamata, senza obbligo di esame da parte degli Uffici del Genio Civile.

Art.63 Aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica in riferimento al PAI Autorità di bacino dei fiumi Brenta-Bacchiglione.

- 1 Il P.I. individua le aree individuate dal PAI a moderata pericolosità denominate - P1 - (art. 12 delle N.T. del PAI);
- 2 Le previsioni del PAI, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
- 3 Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al P.R.C.
- 4 Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:
 - a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
 - b. realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
 - c. realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
 - d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
 - e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
 - f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.
- 5 Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:
 - a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;

- b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
 - c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
 - d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica.
- 6 Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.
- 7 Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

Interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità idraulica e geologica moderata – P1

- 1 Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 2 Per le aree classificate **P1**:
- a) alla pratica edilizia/urbanistica deve essere obbligatoriamente allegata una relazione idraulica firmata dal progettista, meglio se da un esperto in materia idraulica, che dimostri la compatibilità del previsto intervento in riferimento alle situazioni di pericolosità evidenziate dal PAT e/o specificatamente dalla VCI del PAT;
 - b) alla pratica edilizia/urbanistica deve essere obbligatoriamente allegata una relazione idraulica firmata da esperto in materia idraulica, ed in ogni caso dal progettista, che dimostri la compatibilità del previsto intervento in riferimento alle situazioni di pericolosità evidenziate dal quadro conoscitivo del PAT.

Art.64 Norme integrative per le aree P1, P2 del PAI Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia

Ai fini dell'individuazione delle misure di salvaguardia il Piano classifica le aree pericolose secondo le seguenti condizioni di pericolosità idraulica: P1 – moderata; P2 – media; P3 – elevata (art. 4 delle N.A. del PAI).

Azioni ed interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità moderata – P1

Nelle aree classificate a pericolosità moderata – P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuovi impianti e infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Azioni ed interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità media – P2

- 1 Nelle aree classificate a pericolosità media - P2 l'attuazione dello strumento urbanistico vigente al momento dell'entrata in vigore del Piano è subordinata, alla verifica, da parte dell'Amministrazione comunale, della compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità evidenziate dal Piano nonché con le norme di salvaguardia di cui al comma 3 del presente articolo.
- 2 Nelle aree classificate a pericolosità media – P2, in ragione delle particolari condizioni di vulnerabilità, non può comunque essere consentita la realizzazione di:
- a. impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;

- b. impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
 - c. nuovi stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334;
 - d. nuovi depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori a quelle indicate nell'allegato I del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334.
- 3 Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, la riduzione del grado di pericolosità.

Art.65 Aree esondabili o a ristagno idrico

- 1 Trattasi di aree individuate dal PAT in quanto interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento.
2. Per tali aree si richiama quanto previsto dalla compatibilità idraulica del PAT; l'idoneità allo sviluppo urbanistico ed edilizio deve essere preventivamente verificata.
3. A livello di Piano Urbanistico Attuativo con:
 - a) Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett. d);
 - b) Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. 1322/2006 e s.m.i.A livello di singolo intervento con
 - a) Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei DM 11.03.1988, DM 11.09.2005, 14.01.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
4. Le prescrizioni di cui al punto a) e b) precedenti sono finalizzate ad interventi affinché l'area consegua le condizioni di riduzione/mitigazione del dissesto. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:
 - dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
 - dimensionamento e tipologia delle opere di contenimento degli scavi, delle opere di drenaggio e delle relative opere di sostegno e messa in sicurezza in funzione dell'integrità delle strutture adiacenti;
 - dimensionamento delle opere di scarico delle acque meteoriche;
 - rimodellazioni morfologiche della rete idrografica;
 - sopraelevazione del terreno per le costruzioni;
 - limitazioni alla esecuzione di opere in sotterraneo (scantinati ecc.)
 - limitazione delle aspersioni mediante sub irrigazione;
 - mitigazione del carico idraulico e del rischio (bacini di laminazione, modifica rete idrografica ecc.).

Art.66 Area delle risorgive

1. Le sorgenti di acqua viva individuate nelle tavole di progetto ed altre eventualmente esistenti nel territorio sono oggetto di tutela e valorizzazione.
2. Nel raggio di 50 metri dalle suddette è vietato:
 - qualsiasi intervento di trasformazione agrario-fondiarie (es. bonifiche, colmate, etc)
 - l'utilizzo di concimi organici e di sintesi
 - impianti fognari a dispersione o comunque a fondo perduto che risulti inquinante.
3. Gli scarichi civili ed industriali degli edifici situati a Nord della linea delle preresorgive non convogliati su rete fognaria comunale dovranno adeguarsi alle prescrizioni riportate sul Regolamento Edilizio esistente.
4. In tali aree dovrà essere garantita l'accessibilità per il monitoraggio e per le attività didattiche.

Art.67 Area idonea

Sono aree caratterizzate da condizioni geologiche ed idrogeologiche di stabilità ambientale da non richiedere particolari accorgimenti di carattere tecnico per le normali costruzioni.

Art.68 Area idonea a condizione

1. L'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora edificate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e P.U.A. L'edificabilità in tali aree è possibile a condizione che siano soddisfatte le condizioni di seguito riportate:

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

- a. Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto;
- b. per le strutture che prevedano volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato;
- c. la presenza di falda molto prossima al piano campagna va tenuta in considerazione per ogni possibile interazione con le opere di progetto;
- d. la scarsa permeabilità dei terreni va considerata adeguatamente nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche;
- e. sono fatte salve eventuali prescrizioni espresse nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

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

Si tratta di aree che in concomitanza di eventi meteorici particolarmente gravosi, evidenziano difficoltà nel deflusso di fenomeni di ristagno a causa di diversi fattori concomitanti, quali la progressiva impermeabilizzazione dei terreni, la scarsa permeabilità dei terreni naturali, la carenza della rete di drenaggio ecc.

Per queste aree è richiesta un'adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche ed idrogeologiche dei terreni interessati dall'intervento in progetto, oltre ad una valutazione di compatibilità idraulica di progetto.

Quest'ultima dovrà definire in modo dettagliato il livello di pericolosità del progetto specifico nell'area interessata, individuando quali accorgimenti adottare affinché l'intervento produca un miglioramento delle condizioni idrauliche o che comunque non alteri in senso negativo l'equilibrio preesistente.

Titolo XIII: INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO

Art.69 Interventi su edifici produttivi e commerciali, alberghieri esistenti in zone territoriali omogenee diverse dalle "D"

Nelle tavole di piano sono individuati, con apposita grafia, gli edifici produttivi, commerciali e ricettivo-alberghieri esistenti in Z.T.O. diverse dalla "D" per i quali, a seconda della tipologia cui appartengono, sono consentiti i seguenti interventi:

A) attività da bloccare

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- 2) realizzazione dei parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda
- 3) per i manufatti esistenti al momento dell'adozione del P.I. qualora l'attività produttiva venga a cessare, sono consentiti gli interventi ammessi dalla normativa relativa alla zona di appartenenza
- 4) inserimento di impianti tecnologici in funzione dell'adeguamento della lavorazione in essere alle norme igienico sanitarie

B) attività da trasferire

- 1) ordinaria manutenzione
- 2) adeguamento igienico - sanitario senza aumento di volume
- 3) in caso di trasferimento dell'attività produttiva in essere al momento dell'adozione del P.I., l'intera area così liberata può essere trasformata sulla base dei parametri urbanistici della zona di appartenenza.

C) attività produttive in zona impropria da confermare

Trattasi di attività esistenti da confermare per le quali sono ammessi gli interventi edilizi in deroga allo strumento urbanistico, così come disciplinato dall'art. 3 della L.R. 55/2012, nel rispetto delle seguenti norme di edificazione:

Altezza massima: m. 8.00 salvo documentate esigenze produttive relative a particolari impianti tecnologici.

Distanza minima dai confini: $H \max/2$, minimo m. 6.00 oppure contatto previo accordo tra le parti.

Distanza dagli edifici: $(H1 + H2)$: 2, minimo m. 10.00 oppure aderenza previo accordo tra le parti.

Distanza dal ciglio stradale: allineamento, minimo m. 10.00.

Aree scoperte (attività produttive) il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata parcheggio e verde.

L'ampliamento di tali attività è subordinato alla stipula di specifica convenzione urbanistica, nella quale devono essere stabiliti patti, condizioni, tempi di inizio e termine dei relativi lavori edilizi.

Prescrizioni particolari

Per le attività di cui al precedente punto è fatto obbligo di adottare opportune barriere arboree per diminuire l'impatto paesaggistico.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno armonizzarsi con il contesto edificato in cui ricade l'attività.

Nelle zone agricole dovranno, di norma, essere rispettati i criteri per la nuova edificazione in zona rurale; qualora l'intervento avvenga su edifici esistenti caratterizzati da una tipologia architettonica consolidata e meritevole di conservazione, la stessa potrà essere mantenuta e riproposta.

Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona di appartenenza, per garantire il decoro paesaggistico-ambientale.

Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro, in sintonia con l'ambiente, con le seguenti prescrizioni:

- ogni accesso, dove richiesto, dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla pubblica via, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda;
- ai fini della sicurezza potrà essere regolamentata la chiusura degli spazi a verde e parcheggi negli orari di chiusura dell'attività aziendale.

L'insediamento e/o il subentro di nuove attività compreso il cambio di destinazione d'uso senza opere, è ammesso previo parere del Consiglio Comunale.

Art.70 Edificio in demolizione e ricostruzione come da accordo di programma

Per tale edificio si richiama quanto contenuto nell'accordo di programma del 21/04/2009.

Art.71 Fabbricati agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo già previsti dal PRG

1. Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola individuano i fabbricati agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo (ex art. 4 - 2° comma L.R. 24/85). Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di indagine allegate al P.I.
2. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso dovrà essere associato, per fondi rustici di superficie superiore a mq. 3.000, alla conservazione delle seguenti superfici minime di annessi rustici:
 - mq. 50 per ettaro per fondi di superficie fino a 3 ettari;
 - ulteriori mq. 30 per ettaro per fondi di superficie da 3 a 10 ettari;
 - ulteriori mq. 20 per ettaro per fondi di superficie superiore a 10 ettari.
3. La costruzione di nuovi annessi rustici (ex art. 3e L.R. 24/85) e di allevamenti zootecnici (ex art. 3g L.R. 24/85), nel caso i preesistenti siano stati normati come "non più funzionali alle esigenze del fondo", non è ammessa.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire per i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo è condizionata alla stipula di un atto di vincolo di inedificabilità su tutti i terreni rurali costituenti il fondo agricolo.
5. Per i fabbricati in oggetto che assumono una destinazione diversa da quella originaria, si prescrive inoltre particolare cura nella sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza con opportune alberature e/o siepi di essenze autoctone al fine di ridurre l'impatto visivo delle strutture nei confronti di un ambiente di pregio.

Art.72 Edifici agricoli produttivi non più funzionali alle esigenze del fondo di nuova individuazione

1. Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle apposite schede, gli annessi rustici in zona agricola regolarmente assentiti e non più funzionali alle esigenze del fondo.
2. La non funzionalità di un fabbricato esistente in zona agricola è giustificata nei seguenti casi:
 - Quando non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola;
 - Quando esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto o tecnicamente obsoleti o non più necessari in funzione delle modificate esigenze dell'azienda.
3. Gli edifici sopradescritti possono essere recuperati ad uso residenziale o altra destinazione compatibile con la residenza nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede; è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.
4. La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PAT (dicembre 2014) legittimi e/o legittimati, ad esclusione degli edifici destinati ad allevamenti zootecnici intensivi di qualsiasi dimensione, a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo sulla base di una relazione agronomica redatta da tecnico abilitato con specifica competenza agronomica.
5. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione del progetto di variazione di destinazione d'uso.
6. Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale o altra destinazione compatibile con la residenza, sono ammessi solo per gli edifici individuati con apposita schedatura, nei limiti volumetrici in esse previsti e comunque non superiore a 800 mc. e saranno soggetti a Permesso di Costruire.
7. E' consentita la realizzazione dei posti auto scoperti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L. 122/89 e s.m.i.
8. I parametri relativi ad altezza dell'edificio, distanze dalle strade e dai fabbricati, nonché la tipologia edilizia dovranno rispettare quanto previsto dalle presenti NTO per le zone agricole
9. La demolizione e ricostruzione in sedime diverso è assentita unicamente per gli annessi che ricadono all'interno di fasce di rispetto o in aree a pericolosità idraulica ed idrogeologica, a condizione che la ricostruzione avvenga in terreni di proprietà del richiedente alla data del 31/10/2013, ed entro un raggio di 200 mt..
10. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli art. 44 et 45 della L.R. 11/2005 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.
11. La riconversione degli annessi rustici è subordinata alla redazione dell'atto unilaterale d'obbligo ed al pagamento del contributo straordinario, secondo le modalità previste nei meccanismi negoziali approvati con DGC n. 111 del 30/11/2017.

Art.73 Zone di degrado

Nelle zone perimetrate come "zone di degrado" dal P.I., gli interventi edilizi di nuova edificazione sono condizionati alla redazione e approvazione di un Piano di Recupero.

Piano di recupero di iniziativa pubblica questo strumento, previa delimitazione delle zone di degrado, è redatto ai sensi della Legge 457/78. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.R.G. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti.

Piano di recupero di iniziativa privata modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica. Il Piano di recupero potrà essere proposto dai privati anche per aree non perimetrate come zone di degrado del P.R.G., previa analisi preliminare dello stato di fatto e dei motivi di degrado. Il Piano di Recupero privato potrà essere esteso alla sola unità minima di proprietà, ferma restando la proposta di soluzione progettuale per l'intera zona di degrado.

Art.74 Mulini

1. I mulini sul fiume Tergola potranno essere recuperati anche con interventi di recupero radicale inteso a mettere in evidenza la struttura originaria nonché il contesto ambientale.
2. Le destinazioni d'uso potranno essere di tipo socio-culturale (biblioteca - mostra - museo degli attrezzi agricoli, ecc.), commerciale-artigianale, ristoro, ecc.

Titolo XIV: IL SISTEMA AMBIENTALE:

Art.75 Ambiti naturalistici di livello regionale: Parco del Tergola e Sorgenti del Vandura (art.19 P.T.R.C.)

1. Trattasi ambiti fluviali individuati dal PTCP, corrispondenti a indicazioni del PTRC, ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.
2. Negli ambiti naturalistici di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.A.T. è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ad eccezione dei casi di comprovata pubblica necessità, è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Dovrà in ogni caso essere preventivamente consultato l'Ente gestore del corpi idrico.
3. Negli edifici rurali individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 si potranno infine predisporre interventi atti a consentire l'inserimento di attività turistico-ricreative compatibili con il rispetto dell'ambiente e delle attività agricole zootecniche in atto (attività agrituristiche, attività di artigianato tradizionale di matrice agricola, formazione di percorsi ciclopedonali nell'ambiente rurale, musei della civiltà contadina, ecc.).
4. Per l'edilizia esistente valgono le norme della zona di appartenenza.

Art.76 Ambiti di pianificazione coordinata, fascia di ricarica delle risorgive

In tali ambiti devono essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico per impedire il depauperamento della falda.

Art.77 Aree rappresentative dei Paesaggi Veneti

1. Rappresentano i territori a prevalente uso agricolo caratterizzati da particolare composizione e struttura paesaggistica derivante da: scarsa edificazione, presenza di alberature, campi chiusi, sistemazioni tradizionali, prossimità di corsi d'acqua ed altri elementi di interesse ambientale e storico – testimoniale.
2. In tali ambiti è d'obbligo, anche con il concorso di incentivi degli Enti a ciò preposti:
 - tutelare i filari alberati e le residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
 - salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
 - conservare il sistema di siepi favorendone la diffusione;
 - conservare le residue sistemazioni a cavino;
 - salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
 - conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

Art.78 Aree ad elevata utilizzazione agricola (PTRC)

1. Trattasi dei principali ambiti del territorio agricolo caratterizzati in prevalenza da produzioni tipiche oltre che da altre produzioni minori le quali, tuttavia, beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi.
2. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
3. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale

Art.79 Aree boschive o destinate a rimboscimento

Trattasi di aree boschive nelle quali sono consentiti solamente interventi di sostituzione e/o implementazione di alberature esistenti.

Art.80 Piste ciclabili e percorsi ciclopedonali

1. Nelle tavole di piano sono individuati i tracciati delle piste ciclabili ed i percorsi storico-naturalistici esistenti nel territorio comunale che collegano punti significativi all'interno del territorio comunale. Saranno risolti in fase progettuale tenendo presente che dovranno essere separate dalla viabilità automobilistica.
2. Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato si potranno organizzare percorsi vita con attrezzature adeguate.
3. All'inizio ed alla fine dei percorsi vita naturalistici si dovranno creare barriere atte ad impedire l'ingresso a veicoli motorizzati.
4. I ponti pedonali e ciclabili del percorso vita del fiume Tergola dovranno essere realizzati con prevalenza del legno e non potranno avere una larghezza superiore a m. 3.50.
5. La pista ciclabile stradale potrà essere realizzata sulla fascia di rispetto stradale con le dimensioni previste dal codice della strada.
6. Dovrà essere inoltre opportunamente segnalata e protetta dal traffico stradale con opportune transennature.
7. La pista ciclabile fuori strada dovrà essere in terra battuta o con fondo comunque diverso dall'asfalto.
8. Il percorso storico a livello comprensoriale interessa più comuni contigui il territorio del Comune di Villa del Conte. Dovranno essere opportunamente segnalati gli edifici monumentali del "percorso storico" con tabella fondo giallo riportante il nome originario del monumento e l'epoca di costruzione.

Art.81 Cortine alberate – Filari alberi di alto fusto

1. Le cortine alberate da proteggere sono indicate nelle tavole di P.I. con apposita simbologia. Esse godono di protezione paesaggistica, non potranno essere estirpate ma solo potate o comunque sostituite da piante indigene o uguali alle esistenti.
2. Le nuove cortine alberate dovranno essere poste ad una distanza di almeno m. 4.00 dai corsi d'acqua, anche in caso di sostituzione di piante esistenti.
3. I filari di alberi ad alto fusto andranno realizzati con essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
4. Le nuove aree urbanizzate confinanti con le aree rurali, dovranno essere delimitate da alberature nel lato o nei lati a confine con il territorio rurale stesso. In particolare le aree per insediamenti produttivi poste a Nord del capoluogo vanno delimitate con doppia fila di alberi ad alto fusto con funzione di raccordo paesaggistico nonché di filtro tra la zona artigianale stessa ed il territorio rurale circostante.

Titolo XV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.82 Norme Transitorie

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme o in caso di contrasto tra le presenti norme e le norme del PAT, valgono queste ultime per quanto attiene le prescrizioni ed i vincoli.

Art.83 Entrata in vigore della variante al PI

La variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio dell'avvenuta approvazione.

Art.84 Salvaguardia

1. Dalla data di adozione della presente variante al P.I. e fino alla sua entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i titoli autorizzativi rilasciati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di varianti, purchè l'inizio dei lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del titolo autorizzativo per mancata osservanza dei termini di validità, il nuovo titolo autorizzativo dovrà essere conforme alle presente N.T.O.

Art.85 Norme Abrogate

Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Strumento Urbanistico Comunale e di ogni altra disposizione, anche regolamentare, incompatibile.

Art.86 Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il Comune adotta un "*Regolamento di sviluppo e gestione del verde*" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- c) per la progettazione delle aree previste in trasformazione valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
 - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;

- limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
 - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come *"isola di calore"* dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
 - considerare il verde non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- d) In coerenza con il Parare VAS n. 58 del 27 marzo 2014 ed in coerenza con le NTA del PAT, art 3 – Valutazione ambientale strategica, per la progettazione delle aree previste in trasformazione:
- Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.
 - Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni.

Art.87 Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero, garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) introdurre elementi naturali / artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- e) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- f) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- g) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

Art.88 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa

Il Comune integrerà il regolamento edilizio e/o il prontuario di mitigazione ambientale con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla LR n. 17 del 07.08.2009 *"Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso"*.

Direttive

Il Comune, ai sensi della LR 17/2009, provvederà a dotarsi del prescritto Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:

- a) sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- b) riduzione dell'inquinamento luminoso;
- c) risparmio energetico;
- d) miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
- e) ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
- f) individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento

Prescrizioni

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione:

- disciplina e adotta misure atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in questa sede;
- individua un limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla sorgente luminosa;
- adotta le seguenti misure volte a ridurre e/o attenuare l'impatto luminoso verso l'alto:
 - a) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto al di fuori dei suddetti impianti;
 - b) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
 - c) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
 - d) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità e all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
 - e) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
 - f) tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

Art.89 Valutazione di Incidenza (VIncA)

La procedura di valutazione di incidenza è disciplinata dalle norme specifiche: direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. “Habitat”, 2009/147/Ce e ss.mm.ii “Uccelli”, DPR 357/97 e ss.mm.ii., Decreto del Ministro per l’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17/10/2007, L.R. 5 gennaio 2007, n. 1, DGR n. 1400 del 29 agosto 2017, che prevede la guida metodologica per la valutazione di incidenza, le procedure e le modalità operative.

Prescrizioni generali

1. Sia mantenuta invariata l’idoneità degli ambienti ricadenti nell’ambito di attuazione degli interventi rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile accertare ovvero è accertata la presenza secondo la DGR 2200/2014, ovvero ne sia garantita una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.
2. Qualora previsti siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell’intensità in funzione dell’orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell’UV ridotta o nulla), in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.
3. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee, qualora previsti, siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.
4. Nella progettazione della nuova viabilità sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, rispetto ai quali porre in essere le seguenti indicazioni:
 - impedire l’ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l’installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
 - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell’infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare), con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l’1% in modo da evitare ristagni d’acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 m;
 - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell’infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
 - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall’infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti.

Art.90 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, gli indicatori di stato e di processo da sottoporre a monitoraggio sono i seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILITÀ E RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: PM ₁₀	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Estensione della rete fognaria	ml/(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi biennali	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETÀ'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS

	Energia da fonti rinnovabile	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi pro-capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Percentuale siepi esistenti/siepi di progetto	%	Rilievo annuale	Comune

3. Questi indicatori verranno monitorati con cadenza massima triennale e nel caso di varianti al PAT, la relativa Verifica di Assoggettabilità a VAS dovrà riportare i valori di popolazione disponibili alla data di predisposizione della variante, assumendo i dati dalle competenti Autorità Ambientali.
4. Il Comune, in sede di redazione del PI o di sue varianti, dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel su riportato piano di monitoraggio.

Art.91 Prontuario per la mitigazione ambientale

Il Prontuario per la mitigazione ambientale costituisce parte integrante, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004, del Piano degli Interventi e delle presenti NTO.

COMUNE DI VILLA DEL CONTE
Provincia di PADOVA



P.I.

Elaborato

--	--

Scala

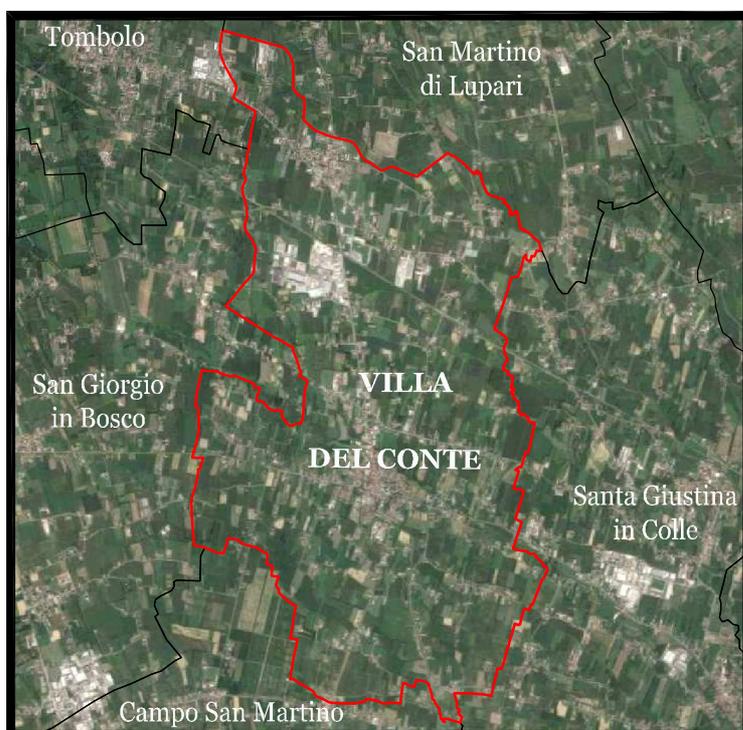
--

VARIANTE n. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA DI C.C. n° 3 DEL 26/03/2019

REPERTORIO NORMATIVO

Inquadramento Territoriale



Sindaco
Renzo Nodari
Assessore Urbanistica
Paolo Bevilacqua
Assessore ai Piani
Loreta Stocco
Segretario Comunale
Dott. Luca Scarangella

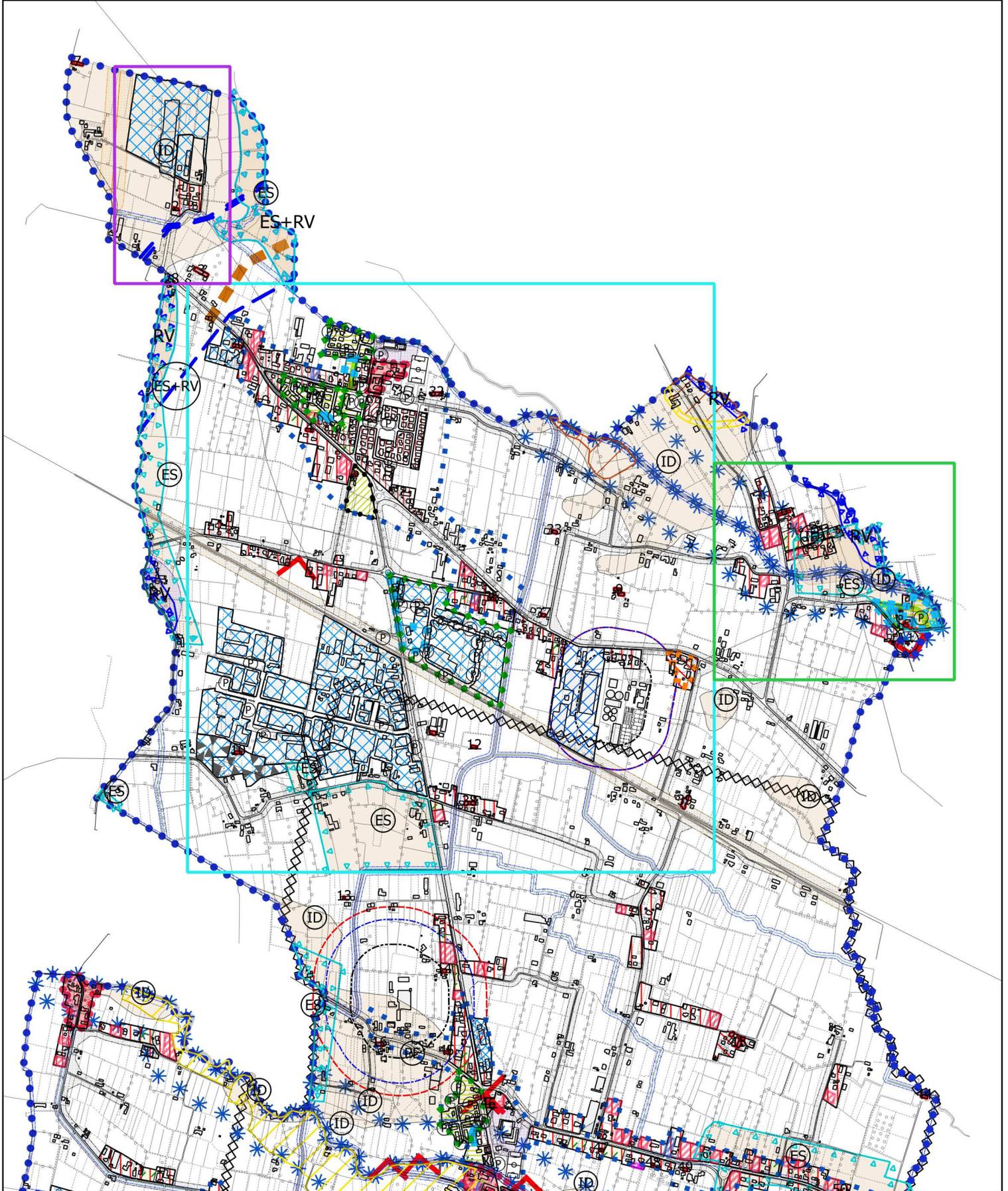
Progettisti :
Arch. Liliana Montin
Studio Montin Associati
Arch. Demetrio Zattarin
Responsabile Settore
Tecnico Comunale
Studio Vas - Vinca :
Dott. Nat. Giacomo De Franceschi
Studio Benincà
Studio Agronomico :
Dott. Agr. Giacomo Gazzin
Studio Agriplan
Studio di Compatibilità idraulica :
Ing. Nico Perpinello

Collaboratori Settore
Tecnico Comunale
Geom. Anna Levarato
Geom. Marinella Tonin

DATA : Maggio 2019

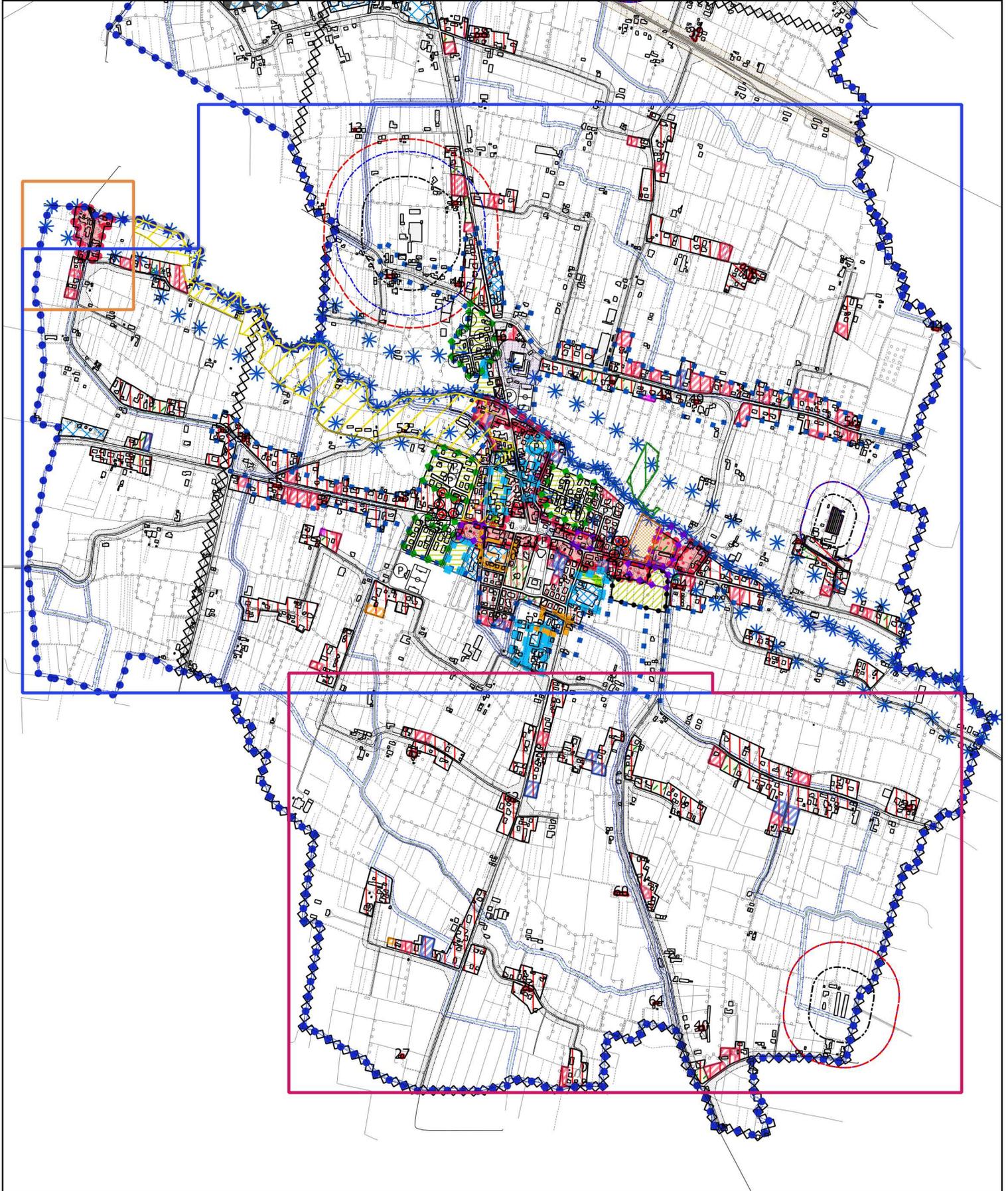
SUDDIVISIONE ZONE PER REPERTORIO NORMATIVO

- ABBAZIA PISANI
- ABBAZIA PISANI NORD
- BORGHETTO



SUDDIVISIONE ZONE PER REPERTORIO NORMATIVO

- NUCLEO CENTRO
- SEGA
- CORSE



REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	B 1/1	B 1/2	B1/3	B 1/4
Superficie area	mq.	8.233	3.840	3.289	2.390
Superficie coperta	mq.	2.520	650	1.545	720
Percentuale esistente	%	30,60	16,92	46,99	30,12
Tipo di intervento (1)		A	A	A – D	A
Volume esistente	mc.	15.460	5.840	10.399	4.710
Indice T. Esistente	mc./mq.	1,88	1,52	3,16	1,97
Indice T. di progetto * a	mc./mq.				
Volume di progetto * b	mc.				
Abitanti insediati	n°	60	28		21
Abitanti nuovi di progetto	n°	6	4		2
Totale abitanti	n°	66	32		23
Tipologia edificatoria (2)	--	D	D	D – E	A
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	11	11	11	8,5
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	A-D	A-C-D	D	
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi					
Prescrizioni particolari (5)					

* a - * b: Conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi qualora previsto.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C 1/1	C 1/2	C 1/3	C 1/4	C 1/5	C 1/6	C 1/7
Superficie area	mq.	5.150	4.200	4.900	17.292	13.320	20.192	25.840
Superficie coperta	mq.	920	756	1.208	3.816	1.339	2.231	3.154
Percentuale esistente	%	17,86	18,00	24,75	22,07	10,05	11,04	12,20
Tipo di intervento (1)	--	A	A	A	A-D	A	A	A
Volume esistente	mc.	4.711	3.857		22.453	6.877	10.398	16.071
Indice T. Esistente	mc./mq.	0,92	0,92		1,29	0,52	0,51	0,70
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							
Abitanti insediati	n°	28	24	34	40	28	23	94
Abitanti nuovi di progetto	n°	1	2	5	13	25	30	13
Totale abitanti	n°	29	26	39	53	53	53	97
Tipologia edificatoria (2)	--	A-E-F	A-E-F	A-E-F	D-E	B-E	B-E	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.			8,50	9,50	8,50	8,50	8,50
Part. attività ammesse (3)	% prog.	D	D		C Max 40%	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F						
Standards								
Prescrizioni particolari (5)								

* a - * b: Conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi qualora previsto.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C 1/8	C 1/9	C 1/10	C 1/11	C 1/12	C 1/13	C 1/14
Superficie area	mq.	14.875	29.890	18.700	4.480	4.630	5.100	5.085
Superficie coperta	mq.	1.410	4.216	3.960	676	900	560	AREA SOGGETTA A D'AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO
Percentuale esistente	%	10,55	14,11	21,17	15,09	19,44	10,98	
Tipo di intervento (1)	--	A	A	A	A	A	A	
Volume esistente	mc.	8.564	20.093	21.641	3.842	5.406	2.570	
Indice T. Esistente	mc./mq.	0,58	0,67	1,16	0,86	1,17	0,51	
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							2.563
Abitanti insediati	n°	30	112	100	16	14	28	
Abitanti nuovi di progetto	n°	2	24	40	6	21	2	10
Totale abitanti	n°	32	136	140	22	35	30	
Tipologia edificatoria (2)	--	A-E-F	B-E-F	B-E-F	B-E-F	B-E-F	A-E-F	
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.		8,5	8,5	8,5	8,5		
Part. attività ammesse (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	
Standards								
Prescrizioni particolari (5)								

* a - * b: Conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi qualora previsto.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/1	C1.1/2	C1.1/3	C1.1/4	C1.1/5	C1.1/6	C 1.1/7
Superficie area	mq.	19.380	20.759	12.450	29.969	23.673	16.856	36.589
Superficie coperta	mq.	4.296	3.204	1.805	3.035	3.604	1.566	5.570
Percentuale esistente	%	22,16	15,43	14,49	12,82	15,22	9,29	15,23
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.				15.364	23.673	8.139	
Indice T. Esistente	mc./mq.							
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							
Abitanti insediati	n°							
Abitanti nuovi di progetto	n°		10	5	27	21		27
Totale abitanti	n°		10	5	27	21		27
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.-n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F						
Verde Pubblico Parcheggi								
Prescrizioni particolari (5)					[^^]	[^^]	(**)	

(**) Si ritiene necessaria la previsione di una adeguata fascia/filtro a protezione delle residenze.

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^^] Il P.T.C.P. prevede il potenziamento della S.P. N°22 e della S.P. N°58 dal centro verso ovest. L'attuazione degli interventi che si attestano su tali viabilità andranno concordati con il competente settore viabilità della Provincia, così come il nuovo innesto alla S.P. N° 22.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/8	C1.1/9	C1.1/10	C1.1/11	C1.1/12	C1.1/13	C1.1/14
Superficie area	mq.	2.185	5.280	10.087	29.609	13.333	18.636	17.515
Superficie coperta	mq.	599	942	1.477	3.256	1.024	1.406	2.574
Percentuale esistente	%	27,41	17,84	14,64	10,99	16,08	7,5	14,69
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.				14.630			
Indice T. Esistente	mc./mq.							
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							
Abitanti insediati	n°							
Abitanti nuovi di progetto	n°		5		11	16	29	15
Totale abitanti	n°		5					
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.-n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F						
Verde Pubblico Parcheggi								
Prescrizioni particolari (5)				(**)		(**)		

(**) si ritiene necessaria la previsione di una adeguata fascia/filtro a protezione delle residenze

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/15	C1.1/16	C1.1/17	C1.1/18	C1.1/19	C1.1/20	C1.1/21
Superficie area	mq.	9.633	19.606	13.760	14.320	8.850	11.200	20.950
Superficie coperta	mq.	871	1.974	1.685	1.487	1.132	1.200	2.248
Percentuale esistente	%	9,04	10,07	12,24	10,38	12,79	10,71	10,73
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.	4.827						
Indice T. Esistente	mc./mq.							
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							
Abitanti insediati	n°							
Abitanti nuovi di progetto	n°	5	12		5	10	10	5
Totale abitanti	n°	5				10	10	5
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.-n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F						
Verde Pubblico Parcheggi								
Prescrizioni particolari (5)					(**)			

(**) si ritiene necessaria la previsione di una adeguata fascia/filtro a protezione delle residenze.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/22	C1.1/23	C1.1/24	C1.1/25	C1.1/26	C1.1/27	C1.1/28
Superficie area	mq.	11.580	21.563	24.247	17.273	12.514	8.173	25.861
Superficie coperta	mq.	832						
Percentuale esistente	%	7,18						
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.		10.146	11.598	6.395	6.964	8.100	19.554
Indice T. Esistente	mc./mq.							
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.							
Volume di progetto * b	mc.							
Abitanti insediati	n°							
Abitanti nuovi di progetto	n°	5	14		15	5		8
Totale abitanti	n°	5						
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.-n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F						
Verde Pubblico Parcheggi								
Prescrizioni particolari (5)								[^]

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/29	C1.1/30	C1.1/31	C1.1/32	C1.1/33
Superficie area	mq.	10.754	10.300	7.698	16.704	8.780
Superficie coperta	mq.					713
Percentuale esistente	%					
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.	5.410	5.200	2.950	7.680	4.278
Indice T. Esistente	mc./mq.					
Indice T. di Progetto * a	mc./mq.					
Volume di progetto * b	mc.					
Abitanti insediati	n°					
Abitanti nuovi di progetto	n°	8		10	8	3
Totale abitanti	n°					
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.-n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi						
Prescrizioni particolari (5)						

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C 2/1	C 2/2	C 2/3	C 2/4	C 2/5	C 2/6	C 2/6bis	
Superficie area	mq.	23.690	12.330	4.050	4.800	31.551	6.700	1.150	
Superficie coperta	mq.		2.318			<i>mantiene la normativa del P. di L. approvato</i>	265		
Percentuale esistente	%		18,79						
Tipo di intervento (1)	--	D	D	D	D				D
Volume esistente	mc.		7.000					1.600	
Indice T. Esistente	mc./mq.		0,62					<i>VOLUME EDIFICABILE mc. 3.000 alt. ml 8.50 destinazione "mini alloggi per anziani con servizi sociali ad uso collettivo"</i>	
Indice T. di Progetto	mc./mq.	1,20	1,47	1,20	1,20	1,20			1,00
Volume di progetto	mc.	28.428	18.125	4.860	5.760	37.861			1.150
Abitanti insediati	n°								
Abitanti nuovi di progetto	n°	189	120	32	38	251			8
Totale abitanti	n°	189	132	32	48	251		8	
Tipologia edificatoria (2)	--	B-C	E	B-E	B-E			B	
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	8,50	11,00	8,50	8,50			8,50	
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	C=Max 30%	D 50%						
Caratteri dell'intervento (4)		D	D	D		D		D	
Standards a*		945-661	660-462	160-112	240-168	1140-1070		40-28	
Prescrizioni particolari (5)					**				

a* : Il primo numero fa riferimento al verde pubblico, il secondo al parcheggio. Le quantità riportate sono le minime obbligatorie. Da verificare con lo strumento attuativo la congruenza di legge.

** Obbligo di P.A. comune con la Z.T.O. "D2/4".

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C 2/7	C 2/14	C 2/8	Per Res/1 area perequata 1
Superficie area	mq.	33.000	32.495	9.880	25.486
Superficie coperta	mq.	440	1.850		
Percentuale esistente	%	1,31	0,34		
Tipo di intervento (1)	--	D	D	D	D
Volume esistente	mc.	2.640	11.100		Vedi Repertorio normativo aree perequate
Indice T. Esistente	mc./mq.	0,08	0,34		
Indice T. di Progetto	mc./mq.	1,00	1,20	1,20	
Volume di progetto	mc.	30.360	27.894	11.856	
Abitanti insediati	n°	4	75		
Abitanti nuovi di progetto	n°	203	185	79	
Totale abitanti	n°	207	260	79	
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	8,50	8,50	8,50	8,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.				
Caratteri dell'intervento (4)		D	D	D	
Standards a*		1035-725	***		
Prescrizioni particolari (5)		****			

a* : Il primo numero fa riferimento al verde pubblico, il secondo al parcheggio. Le quantità riportate sono le minime obbligatorie. Da verificare con lo strumento attuativo la congruenza di legge.

*** Mantiene la normativa del Piano di Lottizzazione approvato.

**** Il progetto Attuativo dovrà prevedere preferibilmente la collocazione delle aree a standards (verde e parcheggio) a confine con l'area agricola. La perimetrazione a confine con l'area agricola inoltre dovrà essere delimitata con cortine arboree d'alto fusto. Accesso obbligatorio da via S. Anna. Prescritta una fascia di rispetto di m. 100 dall'allevamento agricolo esistente.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE D1 - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	D 1/1	D 1/2	D 1/3	D1/4	D1/1 APP	D1/2 APP
Superficie area	mq.	5.570	4.800	8.872	10.500	12.857	24.355
Superficie coperta	mq.	850	1.250	**	- progettazione unitaria; - sup. coperta max. 60% della Sf; - altezza max m. 8,50; - lotto minimo 600 mq; - sup. massima per unità immobiliare 700 mq; - casa del custode mc 450 max.; - standards pari al 20% reperibili anche in zone adiacenti con esclusione aree a sud dell'ambito (mapp. 119 foglio 18); - Non sono ammesse attività che possono essere classificate "insalubri di prima classe ex D.M. 02/03/1987". Per gli altri parametri si rinvia alle attuali N.T.A. riguardo le zone D1 previste nel P.R.G. vigente.	Area sottoposta ad accordo pubblico/privato	Area sottoposta ad accordo pubblico/privato
Percentuale esistente	%	15,26	26				
Tipo di intervento (1)		D	D	D			
Volume esistente	mc.						
Volume di progetto	mc.						
Indice di copertura	mq./mq.	60%	*	60% di mq 5.000			
Superficie coperta nuova di progetto	mq.	3.342	*	3.000			
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	10,00	10,00	10,00			
Abitanti insediabili	n°						
Tipologia edificatoria (2)	--	D	D	D			
Attività ammissibile (3)	% prog.	A	A	D			
Caratteri dell'intervento (4)		A	A				
Prescrizioni particolari (5)		A-D	A-D				
Dotazione a servizi (6)							

*: Vedasi N.T.A. - art. 10

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

** Ambito dell'area D1/3 della superficie di mq 3.372 senza indice di copertura con il solo riconoscimento della superficie coperta esistente.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE D2 - D3 - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	D2/1	D2/2	D2/3	D2/4	D2/5	D3/2
Superficie area	mq.	2.240	7.620	7.610	11.330	12.732	5.380
Superficie coperta	mq.	800	2.380	3.200	2.080	2.509	1.275
Percentuale esistente	%	35,71	31,23	42,04	18,35		23,69
Tipo di intervento (1)	--	A	A	A	D	A	AD
Volume esistente	mc.	4.480	11.900	16.835	11.840 (resid. mc. 2.880)		
Indice T. Esistente	mc./mq.	2,00	1,56	2,21	0,70		
Indice T. di progetto	mc./mq.	2,00	1,20	2,28	0,70	0,70	
Volume di progetto	mc.						
Abitanti insediati	n°	4		8	5		
Abitanti nuovi di progetto	n°			3			
Totale abitanti	n°	4		11	5		
Tipologia edificatoria (2)	--	A			D	D	D
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.					2 piani	
Part. Attività ammesse (3)	% prog.	D=50%	D-30%	D-30%			
Caratteri dell'intervento (4)		D		D		D	D
Standards					Fc=2000		
Prescrizioni particolari (5)		Perequazione € 40.000		*	**	****	

* N.B.: All'interno della Z.T.O. "D2/3" si prevede una U.M.I. (vedi Tav. 13.3.A.2) con un nuovo volume residenziale di mc. 800 oltre al recupero del volume esistente.

** Obbligo di P.A. comune con la Z.T.O. "C2/4".

*** L'indice di edificabilità di 0,70 mc/mq va applicato alla sola superficie fondiaria (mq.9.600)

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fa/17	Fa/28	Fa/41	Fb/15	Fb/43	Fd/11	Fd/24	Fd/29
Superficie area	mq.	3.943	11.200	2.170	1.927	170	1.280	5.650	610
Superficie coperta	mq.								
Percentuale esistente	%								
Tipo di intervento (1)									
Volume esistente	mc.								
Indice T. Esistente	mc./mq.								
Indice T. di Progetto	mc./mq.								
Volume di progetto	mc.								
Abitanti insediati	n°								
Abitanti nuovi di progetto	n°								
Totale abitanti	n°								
Tipologia edificatoria (2)	--								
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.								
Part. attività ammesse (3)	% prog.								
Caratteri dell'intervento (4)									
Standards		Fa=3.943	Fa=11.200	Fa=2.170	Fb=1.927	Fb=170	Fd=1.280	Fd=5.650	Fd=1.200
Prescrizioni particolari (5)									

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fc/12	Fc/13	Fc/18	Fc/19	Fc/22	Fc/23
Superficie area	mq.	10.400	14.471	14.460	1.600	1.200	43.950
Superficie coperta	mq.						
Percentuale esistente	%						
Tipo di intervento (1)							
Volume esistente	mc.						
Indice T. Esistente	mc./mq.						
Indice T. di progetto	mc./mq.						
Volume di progetto	mc.						
Abitanti insediati	n°						
Abitanti nuovi di progetto	n°						
Totale abitanti	n°						
Tipologia edificatoria (2)	--						
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.						
Part. attività ammesse (3)	% prog.						
Caratteri dell'intervento (4)							
Standards		Fc=10.400	Fc= 14.471	Fc= 14.460	Fc=1.600	Fc=1.200	Fc=43.950
Prescrizioni particolari (5)							

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO CENTRO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fc/25	Fc/31	Fc/34	Fc/35	Fc/39
Superficie area	mq.	6.200	650	7.300	7.540	11.230
Superficie coperta	mq.					
Percentuale esistente	%					
Tipo di intervento (1)						
Volume esistente	mc.					
Indice T. esistente	mc./mq.					
Indice T. di progetto	mc./mq.					
Volume di progetto	mc.					
Abitanti insediati	n°					
Abitanti nuovi di progetto	n°					
Totale abitanti	n°					
Tipologia edificatoria (2)	--					
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.					
Part. attività ammesse (3)	% prog.					
Caratteri dell'intervento (4)						
Standards		Fc=6.200	Fc=650	Fc=7.300	Fc=7.540	Fc= 11.230
Prescrizioni particolari (5)						

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	B1/2
Superficie area	mq.	5.660
Superficie coperta	mq.	2.152
Percentuale esistente	%	38,02
Tipo di intervento (1)		A
Volume esistente	mc.	16.228
Indice T. Esistente	mc./mq.	2,87
Indice T. di progetto *a	mc./mq.	
Volume di progetto *b	mc.	
Abitanti insediati	n°	108
Abitanti nuovi di progetto	n°	
Totale abitanti	n°	108
Tipologia edificatoria (2)	--	A-E
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	10
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D
Caratteri dell'intervento (4)		D
Verde pubblico e parcheggi		
Prescrizioni particolari (5)		

* a - * b: Conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi qualora previsto.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1/1	C1/2	C1/3	C1/4	C1/5	C1/6
Superficie area	mq.	28.641	3.250	18.850	5.260	10.280	57.720
Superficie coperta	mq.	3.418	620	2.361	1.302	1.790	8.312
Percentuale esistente	%	11,94	19,08	12,52	24,75	17,41	14,40
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.	17.408	2.100	12.814	6.274	8.240	41.606
Indice T. Esistente	mc./mq.	0,61	0,64	0,68	1,19	0,80	0,72
Indice T. di progetto *a	mc./mq.						
Volume di progetto *b	mc.						
Abitanti insediati	n°	60	12	72	16	34	180
Abitanti nuovi di progetto	n°	30			2	3	30
Totale abitanti	n°	90	12	72	18	37	210
Tipologia edificatoria (2)	--	B-E	A-E	B-E	A-E	A-E	B-E
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	8,50		8,50	8,50		8,50
Part. attività ammesse (3)	% prog.						
Caratteri dell'intervento (4)		A-B-D-E-F	D-E-F	A-B-E-F	D-E-F	D-E-F	B-E-F
Verde pubblico e parcheggi							
Prescrizioni particolari (5)				**			

*a-*b : conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi.

** : verde privato mq. 2.400

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/1	C1.1/2	C1.1/3	C1.1/4	C1.1/5
Superficie area	mq.	8.040	19.508	8.975	16.868	19.728
Superficie coperta	mq.	1.717		1.587	1.793	2.434
Percentuale esistente	%	21,36		17,68	10,63	12,34
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.		19.200			
Indice T. Esistente	mc./mq.					
Indice T. di progetto *a	mc./mq.					
Volume di progetto *b	mc.					
Abitanti insediati	n°					
Abitanti nuovi di progetto	n°	5	16	10	13	17
Totale abitanti	n°	5		10		21
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde pubblico e parcheggi						
Prescrizioni particolari (5)		[^]	[^]		(**)	(**) [^]

*a - *b: conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi sui lotti liberi.

(**) si ritiene necessaria la previsione di una adeguata fascia/filtro a protezione delle residenze.

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/6	C1.1/7	C1.1/8	C1.1/9	C1.1/10	C1.R/1
Superficie area	mq.	46.273	9.473	12.318	8.488	9.536	13.468
Superficie coperta	mq.		951	1.968			2.955
Percentuale esistente	%		10,04	15,98			21,9
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.	31.428			8.268	7.122	9.954
Indice T. Esistente	mc./mq.						
Indice T. di progetto *a	mc./mq.						
Volume di progetto *b	mc.						
Abitanti insediati	n°						
Abitanti nuovi di progetto	n°	16	5	5	2		
Totale abitanti	n°						
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	A
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde pubblico e parcheggi							
Prescrizioni particolari (5)		[^] [^ ^]		[^]		[^] [^ ^]	

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

[^ ^] Il P.T.C.P. prevede il potenziamento della S.P. N°22 e della S.P. N°58 dal centro verso ovest. L'attuazione degli interventi che si attestano su tali viabilità andranno concordati con il competente settore viabilità della Provincia, così come il nuovo innesto alla S.P. N° 22.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C2/1 AREA SOTTOPOSTA A S.U.A. VIGENTE	C2/1 AREA SOTTOPOSTA AD OBBLIGO DI S.U.A.	C2/2	C2/4 AREA SOTTOPOSTA A S.U.A. VIGENTE	C2/4 AREA SOTTOPOSTA AD OBBLIGO DI S.U.A.	Per Res/1 area perequata 1
Superficie area	mq.	24.695	855	8.800	22.935	2.565	14.823
Superficie coperta	mq.						
Percentuale esistente	%						
Tipo di intervento (1)		D	D	D	D	D	D
Volume esistente	mc.						Vedi Repertorio normativo aree perequate
Indice T. Esistente	mc./mq.						
Indice T. di progetto	mc./mq.	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	
Volume di progetto	mc.	24.695	855	12.320	22.935	2.565	
Abitanti insediati	n°						
Abitanti nuovi di progetto	n°	164	6	82	153	17	
Totale abitanti	n°	164	6	82	153	17	
Tipologia edificatoria (2)	--	B			B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	8,50	8,50	10,00	8,50	8,50	8,50
Part. attività ammesse (3)	% prog.	C	C	C max 30%			
Caratteri dell'intervento (4)		C	C	C	C	C	
Standards a*		820 - 574	30 - 21	410 - 287	765 - 536	85 - 60	
Prescrizioni particolari (5)					**		[^]

a* : Il primo numero fa riferimento al verde pubblico, il secondo al parcheggio. Le quantità riportate sono le minime obbligatorie. Da verificare con lo strumento attuativo la congruenza di legge.

** : obbligo di localizzare gli standards sul lato ovest dell'area.

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE D1 - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	D1/1	D1/2	D1/3	D1/4	D1/5	D1/7	D1/8	D1/10	DS/1
Superficie area	mq.	180.040	50.049	60.050	22.105	135.874	11.578	40.112	15.580	61.178
Superficie coperta esistente	mq.	54.363								
Percentuale esistente	%	30,19								
Tipo di intervento (1)		A	D	D	D	D	A	D	A	A
Volume esistente	mc.	309.787								
Volume nuovo di progetto	mc.									
Indice di copertura	%	60	60	60	60	60	60	60		60
Sup, coperta nuova di progetto	mq.	59.829	39.780	43.962	19.800	81.524	2.662	24.067		14.069
Altezza (ml.) o n° piani (n°)	ml.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00		10,00
Abitanti insediabili	n°									
Tipologia edificatoria (2)	--	D	D	D	D	D	D	D		D
Part. attività ammesse (3)		A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D	A-D		A-D
Caratteri dell'intervento (4)		D	D	D	D	D	D	D		D
Prescrizioni particolari (5)		A-D	A-D	A-D	A-D	A-D *	A-D [[^]]	A-D	[[^]] [^{^^}]	A-D [[^]]
Dotazione a servizi (6)		A	B	B	B	B	B	B		B

* obbligo di collocare gli standards lungo il fronte della strada provinciale.

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[[^]] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

[^{^^}] Il P.T.C.P. prevede il potenziamento della S.P. N°22 e della S.P. N°58 dal centro verso ovest. L'attuazione degli interventi che si attestano su tali viabilità andranno concordati con il competente settore viabilità della Provincia, così come il nuovo innesto alla S.P. N° 22.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fa/5	Fb/37	Fc/3	Fc/7	Fc/8	Fc/37	Fc/38
Superficie area	mq.	7.500	1.775	31.730	4.500	2.080	2.305	6.600
Superficie coperta	mq.							
Percentuale esistente	%							
Tipo di intervento (1)								
Volume esistente	mc.							
Indice T. Esistente	mc./mq.							
Indice T. di progetto *a	mc./mq.							
Volume di progetto *b	mc.							
Abitanti insediati	n°							
Abitanti nuovi di progetto	n°							
Totale abitanti	n°							
Tipologia edificatoria (2)	--							
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.							
Part. attività ammesse (3)	% prog.							
Caratteri dell'intervento (4)								
Standards		Fa=7.500	Fb=1.775	Fc=31730	Fc=4.500	Fc=2.080	Fc=2.305	Fc=6.600
Prescrizioni particolari (5)								

*a-*b: conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi

REPERTORIO NORMATIVO ZONE "F" - NUCLEO ABBAZIA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fd/1	Fd/2	Fd/6	Fd/40
Superficie area	mq.	1.200	2.580	772	1.500
Superficie coperta	mq.				
Percentuale esistente	%				
Tipo di intervento (1)					
Volume esistente	mc.				
Indice T. Esistente	mc./mq.				
Indice T. di progetto *a	mc./mq.				
Volume di progetto *b	mc.				
Abitanti insediati	n°				
Abitanti nuovi di progetto	n°				
Totale abitanti	n°				
Tipologia edificatoria (2)	--				
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.				
Part. attività ammesse (3)	% prog.				
Caratteri dell'intervento (4)					
Standards		Fd=1.200	Fd= 2.580	Fd=772	Fd=1.500
Prescrizioni particolari (5)					

*a-*b: conseguente all'applicazione delle norme e dal nuovo volume da edificarsi su lotti liberi

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO ABBAZIA PISANI NORD

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/1
Superficie area	mq.	14.673
Superficie coperta	mq.	
Percentuale esistente	%	
Tipo di intervento (1)		A
Volume esistente	mc.	17.310
Indice T. Esistente	mc./mq.	
Indice T. di progetto * a	mc./mq.	
Volume di progetto * b	mc.	
Abitanti insediati	n°	
Abitanti nuovi di progetto	n°	
Totale abitanti	n°	
Tipologia edificatoria (2)	--	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml. - n°	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi		
Prescrizioni particolari (5)		

REPERTORIO NORMATIVO ZONE D1 - NUCLEO ABBAZIA NORD

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	D1/6	D1/9
Superficie area	mq.	10.247	Vedi scheda d'intervento n. 17 ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 61/85
Superficie coperta esistente	mq.	946	
Percentuale esistente	%		
Tipo di intervento (1)		A	
Volume esistente	mc.		
Volume nuovo di progetto	mc.		
Indice di copertura	%	60	
Sup, coperta nuova di progetto	mq.	5.202	
Altezza (ml.) o n° piani (n°)	ml.	10,00	
Abitanti insediabili	n°		
Tipologia edificatoria (2)	--	D	
Part. attività ammesse (3)		A-D	
Caratteri dell'intervento (4)		D	
Prescrizioni particolari (5)		A-D	
Dotazione a servizi (6)		C [*]	

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[*] Reperimento standards nella misura del 10% della superficie del lotto .

COMUNE DI VILLA DEL CONTE - PROVINCIA DI PADOVA

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO SEGA

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1/1
Superficie area	mq.	7.715
Superficie coperta	mq.	1.239
Percentuale esistente	%	16,06
Tipo di intervento (1)		A
Volume esistente	mc.	
Indice T. Esistente	mc./mq.	
Indice T. di progetto * a	mc./mq.	
Volume di progetto * b	mc.	
Abitanti insediati	n°	
Abitanti nuovi di progetto	n°	11
Totale abitanti	n°	
Tipologia edificatoria (2)	--	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml. - n°	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi		
Prescrizioni particolari (5)		

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CORSE

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/1	C1.1/2	C1.1/3	C1.1/4 (*)	C1.1/5	C1.1/6	C1.1/7	C1.1/8
Superficie area	mq.	14.500	8.868	10.800		28.078	7.010	26.767	14.597
Superficie coperta	mq.	1.753	1.041	2.105		4.341	820	3.283	
Percentuale esistente	%	12,10	11,74	19,49		15,46	11,69	12,27	
Tipo di intervento (1)		A	A	A		A	A	A	A
Volume esistente	mc.								10.923
Indice T. esistente	mc./mq.								
Indice T. di progetto * a	mc./mq.								
Volume di progetto * b	mc.								
Abitanti insediati	n°								
Abitanti nuovi di progetto	n°	16	8			15		11	
Totale abitanti	N°								
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B		B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	7,50	7,50	7,50		7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D		D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi									
Prescrizioni particolari (5)									

(*) Stralciata con D.G.R.V. n° 2789 del 12/09/2003

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO CORSE

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1.1/9	C1.1/10	C1.1/11	C1.1/12	C1.1/13	C1.1/14	C1.1/15	C1.1/16	C1.1/17
Superficie area	mq.	17.941	11.897	87.475	18.160	20.803	17.311	10.790	14.100	11.421
Superficie coperta	mq.									
Percentuale esistente	%									
Tipo di intervento (1)		A	A	A	A	A	A	A	A	A
Volume esistente	mc.	11.538	4.815	48.015	10.977	10.887	5.460	5.040	5.616	9.768
Indice T. esistente	mc./mq.									
Indice T. di progetto * a	mc./mq.									
Volume di progetto * b	mc.									
Abitanti insediati	n°									
Abitanti nuovi di progetto	n°	5	11	37	5	11	5	8	16	
Totale abitanti	N°									
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F	A-C-D-E-F
Verde Pubblico Parcheggi										
Prescrizioni particolari (5)										

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO CORSE

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fb/1
Superficie area	mq.	7.184
Superficie coperta	mq.	
Percentuale esistente	%	
Tipo di intervento (1)		
Volume esistente	mc.	
Indice T. esistente	mc./mq.	
Indice T. di progetto * a	mc./mq.	
Volume di progetto * b	mc.	
Abitanti insediati	n°	
Abitanti nuovi di progetto	n°	
Totale abitanti	N°	
Tipologia edificatoria (2)	--	
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml.	
Part. attività ammesse (3)	% prog.	
Caratteri dell'intervento (4)		
Verde Pubblico Parcheggi		
Prescrizioni particolari (5)		

REPERTORIO NORMATIVO ZONE RESIDENZIALI - NUCLEO BORGHETTO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	C1/1	C1/2	C1/3	C2/1	C1.1/1	C1.1/2	C1.1/3	C1.1/4
Superficie area	mq.	4.790	1.725	12.860	14.550	13.378	26.690	9.804	14.897
Superficie coperta	mq.	610	405	851	0	2.093	/	/	
Percentuale esistente	%	12,73	23,47	6,61	0	15,65	/	/	
Tipo di intervento (1)		A	A	A	D	A	A	A	A
Volume esistente	mc.						16.902	5.886	6.615
Indice T. Esistente	mc./mq.								
Indice T. di progetto * a	mc./mq.				1.00				
Volume di progetto * b	mc.				14.550				
Abitanti insediati	n°								
Abitanti nuovi di progetto	n°	5		5	97	5	16	5	5
Totale abitanti	n°			5	97	5			
Tipologia edificatoria (2)	--	B	B	B	B	B	B	B	B
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml. - n°	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Part. attività ammesse per le aree ammissibili e secondo la quantità indicata nelle norme (3)	% prog.	D	D	D	D	D	D	D	D
Caratteri dell'intervento (4)		A-C-D-E-F							
Verde Pubblico Parcheggi									
Prescrizioni particolari (5)							[^]	[^]	[^]

Prescrizioni particolari da D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008 (Variante parziale al P.R.G. n. 14):

[^] Data la vulnerabilità del territorio più a nord, caratterizzato dalla presenza di polle di risorgiva, si dovranno, in fase attuativa degli interventi, adottare tutte le cautele al fine di scongiurare inquinamenti delle falde acquifere presenti nel sottosuolo. Per tali finalità, il Comune valuti l'opportunità, di fare eseguire accurate indagini geologiche atte a parametrare l'acquifero mediante prove in sito.

REPERTORIO NORMATIVO ZONE F - NUCLEO BORGHETTO

ZONA OMOGENEA TIPO	N°	Fd/1	Fc/1	Fb/1	Fb/42 (*)
Superficie area	mq.	330	2.200	2.965	
Superficie coperta	mq.				
Percentuale esistente	%				
Tipo di intervento (1)					
Volume esistente	mc.				
Indice T. Esistente	mc./mq.				
Indice T. di progetto * a	mc./mq.				
Volume di progetto * b	mc.				
Abitanti insediati	n°				
Abitanti nuovi di progetto	n°				
Totale abitanti	n°				
Tipologia edificatoria (2)	--				
Altezza (ml.) o numero di Piani (n°)	ml. - n°				
Part. attività ammesse (3)	% prog.				
Caratteri dell'intervento (4)					
Verde Pubblico Parcheggi					
Prescrizioni particolari (5)					

(*) Stralciata con Variante al PRG n. 14 approvata con D.G.R.V. n° 1712 del 24/06/2008

RIFERIMENTI PER IL REPERTORIO NORMATIVO
DELLE ZONE RESIDENZIALI

1 - **TIPO DI INTERVENTO**

- A. Su concessione diretta
- B. Condizionato all'esistenza opere di urbanizzazione
- C. Per gli interventi all'interno dell'area perimetrata a pallini la concessione diretta avverrà solo a seguito di convenzione o impegnativa
- D.** A seguito di piano attuativo
- E. A seguito di piano particolareggiato

2 - **TIPOLOGIA EDIFICATORIA**

- A. Solo esistente
- B. Mono - Bifamiliare
- C. Plurifamiliare
- D. Libera
- E. Allineamento fronti
- F. Allineamento sul fronte esistente

3 - **PARTICOLARI ATTIVITA' AMMESSE IN PERCENTUALE SULL'EDIFICATO**

- A. Artigianato di servizio
- B. Strutture pubbliche
- C. Direzionale - Commerciale
- D. Varie (N.A.)

4 - **CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

- A. Ampliamento delle unità esistenti
- B. Completamento con edificazione lotti o aree libere
- C. Ristrutturazione
- D. Varie (V. norme attuazione)
- E. Demolizione e ricostruzione
- F. Accorpamento all'esistente

5 - **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- A. Intervento coordinato
- B. Obbligo di realizzazione op. urb. primarie
- C. Realizzazione viabilità come da grafico
- D. Edificazione a sedime con possibilità recup. volumi
- E. Realizzazione piazza
- F. Realizzazione passaggio pedonale
- G. Accorpamento strutture

RIFERIMENTI PER IL REPERTORIO NORMATIVO
DELLE ZONE PRODUTTIVE

- 1 - TIPO DI INTERVENTO
 - A. Su concessione diretta
 - B. Condizionato alla realizzazione opere di urbanizzazione
 - C. A seguito convenzione per la realizzazione opere 1B
 - D. A seguito di piano attuativo

- 2 - TIPOLOGIA EDIFICATORIA
 - A. Solo esistente
 - B. Libera
 - C. Modulare
 - D. Da norma

- 3 - PARTICOLARI ATTIVITA' AMMESSE IN PERCENTUALE SULL'EDIFICATO
 - A. Artigianato di servizio
 - B. Strutture pubbliche
 - C. Centro commerciale - direzionale
 - D. Residenziale**

- 4 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO
 - A. Ampliamento unità esistenti
 - B. Completamento con edificazioni in aree
 - C. Nuova edificazione con intervento organizzato
 - D. Varie (vedi Norme Attuazione)
 - E. Accorpamento dell'esistente
 - F. Demolizione e ricostruzione

- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
 - A. Obbligo realizzazione opere urbanizzazione primaria
 - B. Realizzazione viabilità come da grafico
 - C. Accorpamento strutture
 - D. Schermatura - recinzioni adatte

- 6 - INDICI DI STANDARD
 - A. Aree per servizi: L.R. 61/85
 - B. Come da piano attuativo: L.R. 61/85
 - C. Da norma

NORMATIVA GENERALE DELLE AREE PEREQUATE

Nelle schede specifiche di ogni area perequata è individuato il modo di attuazione (diretto, con S.U.A. con intervento unitario, ecc.).

L'ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

- a) la potenzialità edificatoria è riferita all'intero;
- b) i proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato;
- c) il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento;
- d) la superficie e la destinazione d'uso di ogni area sono individuate nelle relative schede di intervento. Oltre alle destinazioni d'uso indicate nelle schede sono ammesse anche quelle riportate nelle N.T.A. generali in funzione della Z.T.O. assegnata. Le organizzazioni e le dimensioni delle superfici riscontrabili nelle tavole di P.R.G. sono indicative, esse potranno essere riallocate, qualora progettate, e determinate in quantità precisa con l'intervento previsto per l'Ambito Perequato, ove non diversamente specificato nel Repertorio Normativo;
- e) le aree per servizi sono definite nella scheda e comprensive dell'eventuale viabilità; tali aree, con relative opere realizzate da chi interviene, sono da cedere al Comune a compenso degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcun conguaglio;
- f) le quantità di servizi minimi (aree per Urbanizzazione Primaria) previste dall'Art. 25 della L.R. 61/85 sono comprese all'interno della generalità delle aree per servizi dell'ambito perequato;
- g) la potenzialità edificatoria di ciascuna area perequata è comunque esattamente individuata nel repertorio normativo;
- h) se a seguito di rilievo reale del territorio considerato si riscontrano differenze dai dati della scheda (superficie area perequata) in esubero, i dati potranno essere modificati con una tolleranza del 5% (es: Scheda:Superficie Area Perequata mq.

10.000 da scheda; Indice di edificabilità 0,5 mc./mq.; Volume edificabile da scheda mc. 5.000;- Rilievo: Superficie rilevata mq. 10.800; Superficie riconosciuta mq. 10.000 + 5% = mq 10.500; ai fini della determinazione del volume edificabile si avrà mq. 10.500 x mc./mq. 0,5 = mc. 5.250 – le aree a servizi rimangono comunque almeno il 50% dell'area perequata rilevata, ossia mq. 5.400. Analogo ragionamento vale per i casi in cui il riferimento sia la superficie coperta). Nel caso la superficie dell'area perequata sia inferiore a quella riportata nella scheda, i dati in essa riportati saranno proporzionalmente ridotti;

- i) l'intervento sull'area perequata può avvenire per parti omogenee con un minimo di superficie del 30% dell'intera area, fatte salve le prescrizioni eventualmente riportate nelle schede. In quest'ultimo caso le superfici per servizi e le destinazioni d'uso saranno proporzionali alla dimensione dell'area oggetto d'intervento. Il progetto d'intervento dovrà comunque essere accompagnato da una progettazione con carattere indicativo per la rimanente parte dell'area perequata;
- j) sono sempre fatte salve le prescrizioni riportate in ogni singola scheda.

NUCLEO CENTRO
AREA PEREQUATA RESIDENZIALE "C2 Per/1"

Area perequata (100 % s.t.)	mq	25.486
Indice volumetrico perequato	mc/mq	0,85
Superfici residenziali equiparabili alla "Z.T.O. C2" (70% s.t.)	mq	17.840
Indice "Z.T.O. C2"	mc/mq	1,21
Volume edificabile in "Z.T.O. C2"	mc	21.663
Volume per usi residenziali	mc	21.663
Volume per usi terziario	mc	-
Superfici per servizi pubblici, viabilità compresa (30% s.t.)	mq	7.646
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab.)	n.	144
Modo d'intervento		S.U.A.

PRESCRIZIONI:

- Altezza massima degli edifici m 8,50;
- del volume realizzabile il 15% (mc. 3.249 circa) va ceduto gratuitamente al Comune che lo realizzerà in proprio e/o nei modi che riterrà più opportuno nel rispetto delle leggi vigenti;
- gli indici stereometrici non contemplati dalla presente scheda sono quelli riferiti alle N.T.A. delle Z.T.O. "C2".

NUCLEO ABBAZIA

AREA PEREQUATA RESIDENZIALE "C2 Per/1"

Area perequata (100% s.t.)	mq	14.823
Indice volumetrico perequato calcolato sull'ambito di mq 12.533	mc/mq	0,85
Superfici residenziali equiparabili alla "Z.T.O. C2" (70% s.t. dell'ambito di mq 12.533)	mq	8.773
Indice "Z.T.O. C2"	mc/mq	1,21
Volume edificabile in "Z.T.O. C2"	mc	10.653
Volume per usi residenziali	mc	10.653
Volume per usi terziario	mc	-
Superfici per servizi pubblici, viabilità compresa (30% s.t.)	mq	4.447
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab.)	n.	71
Modo d'intervento		S.U.A.

PRESCRIZIONI:

- Altezza massima degli edifici m 8,50;
- del volume totale realizzabile il 15% (mc. 1.598 circa) va ceduto gratuitamente al Comune che lo realizzerà in proprio e/o nei modi che riterrà più opportuno nel rispetto delle leggi vigenti;
- gli indici stereometrici con contemplati dalla presente scheda sono quelli riferiti alle N.T.A. delle Z.T.O. "C2";
- da D.G.R. n. 1712 del 24.06.2008: aumento del perimetro e superficie dell'area perequata senza aumento dei parametri relativi alla volumetria e n.ro di abitanti insediati.